

2-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، تراکم‌ها، تفکیک زمین، احداث بنا

عرضه عملکرد و ضوابط و مقررات

لازم است حوزه اجرا و دوره ضوابط و مقررات هر طرحی از ابتدا روشن شود، در مورد طرح این شهر نیز ذیلاً هر یک از موارد توضیح داده می‌شود.

الف - دوره اجرا

دوره اجرای این ضوابط و مقررات از زمان تصویب و ابلاغ طرح شروع می‌شود و تا زمان جایگزینی طرح و ضوابط و مقررات جدید، مورد عمل می‌باشد.

ب- حوزه اجرا

منظور از حوزه اجرایی در این طرح همان محدوده شهر است که در نقشه شهر با خطی ممتد نمایش داده شده است.

1-2-2-2- تعاریف و اصول پایه و مفهوم واژه‌های تخصصی

الف - تعاریف و اصول پایه

- حریم شهر

حریم شهر عبارتست 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 مربوطه تجاوز ننماید. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده (به استثنای شهرکهای صنعتی) و نیز حفاظت از حریم به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. ضمناً هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در محدوده حریم تخلف محسوب شده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.¹

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها؛ هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم

¹ - پیشین.

شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع امکانپذیر خواهد بود.

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا 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 به عهده دارند.¹

- سطح ناخالص

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطوح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و ... است.

- سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربر دارنده تمامی حوزه‌های مختلف کاربری‌های موردنیاز شهر باشد. به عبارت بهتر، سطح کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های خدماتی را سطح خالص شهر می‌نامند.

- سطح خالص مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

- کاربری‌ها

منظور نوع و نحوه استفاده یا استفاه‌های مجاز، مشروط و

¹- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها؛ مصوب 1384/10/14.

ممنوع پیش‌بینی شده برای اراضی شهر، در ارتباط با فعالیت‌های گوناگون می‌باشد. در طرح جامع این شهر اراضی شهری به حوزه‌های مختلف تقسیم شده است. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود. برای نمونه نوع کاربری تجاری محله‌ای یا تجاری شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمی‌باشد اگر چه، تمام آنها در تقسیمات کلی کاربری‌های تجاری محسوب شده‌اند.

- کاربری شناور

منظور از کاربری شناور آن است که محل این فعالیت یا موقعیت اراضی موردنیاز برای این کاربری در روی نقشه‌ها ثابت نشده باشد. بلکه حوزه‌هایی برای این فعالیت‌ها پیشنهاد شده است تا با توجه به متقاضیان و نیازهای آتی شهر و در موارد خاص با نظر شورای شهر و یا کمیسیون ماده 5 حسب مورد اقدام شود. کاربری‌های شناور پیش‌بینی شده در طرح جامع تا حد ممکن جانمایی شده‌اند. بعد از جانمایی قسمتی از آنها، کمبود سطح آنها به صورت شناور پیش‌بینی شده تا در صورت نیاز از سطوح مربوط به کاربری‌های مسکونی و فضای سبز تأمین شوند. از کاربری‌های شناور در این طرح به عنوان کاربری‌های مختلط نام برده شده است بنابراین در قسمت‌هایی که عنوان کاربری مختلط مورد استفاده واقع شده منظور همان کاربری شناور است.

تبصره: اندازه کاربری‌های مجاز به احداث در پارک‌ها حداکثر از 25 مترمربع تجاوز نمی‌کند.

- حوزه کاربری

منظور محدوده یا حد هر کاربری نسبت به کاربری‌های دیگر می‌باشد. مانند حوزه اراضی مسکونی، تولیدی و غیره.

- حریم کاربری‌ها

حداقل فاصله‌ای است که باید از کاربری‌های حریم‌دار مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانال‌ها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیت‌های ارتفاعی می‌باشد مثلاً در برخی از

طرح تفصیلی بندر کنگ

کاربري‌ها اضافه طبقه مجاز نيست ولي ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حریم پرواز فرودگاه، حریم رودخانه‌ها - جاده‌ها، شبکه‌هاي برق و گاز تنها براي کشاورزي يا فضاي سبز يا جاده قابل بهره‌برداري است. اراضي حریم الزاماً نبايد توسط دولت تملك شود و مالکيت آن مي‌تواند در اختيار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزي نمايد. به هر صورت حریم هر کاربري توسط ارگان مربوطه تعيين مي‌شود. حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق، حریم رودخانه و انهار توسط سازمان آب و ...

- سرانه

ميانگين هر يك از کاربري‌ها به ازاء هر نفر از جمعيت شهر را شامل مي‌شود. سرانه موجود و پيشنهادي ميانگين ياد شده براساس جمعيت موجود و پيشنهادي محاسبه مي‌شود.

- عملکرد کاربري‌هاي خدماتي

منظور از آن شعاع خدمات رساني کاربري‌هاي مختلف است که معمولاً در سطح محله‌اي، ناحيه‌اي و شهري کار کرد دارند. بعضي از کاربري‌ها مانند کودکستان، دبستان، آموزش عالي و ... فقط در يك سطح کارکرد دارند. در مقابل برخي ديگر در دو يا هر سه سطح عملکرد دارند از اين دسته کاربري‌ها، مي‌توان از کاربري‌هاي فرهنگي، تجاري و ... نام برد. وسعت و محل استقرار کاربري‌ها، نحوه عملکرد آنها را مشخص مي‌کند.

- سلسله مراتب شهري

رعايت سلسله مراتب شهري، امکان توزيع مناسبتر فضاهي خدماتي موردنياز در سطح شهر را فراهم مي‌سازد. هر چند اين تقسيمات بيشتر زمينه‌هاي فرضي و نسبي دارد تا تقسيمات صد در صد قطعي و الزامي. شهرهاي لنگه و کنگ از بعد سلسله مراتب تقسيمات شهري با توجه به ميزان جمعيت و فرم شهري آنها به ترتيب به 2 ناحيه و 8 محله (بندرلنگه) و پنج محله (بندر کنگ) تقسيم شده‌اند.

طرح تفصيلي بندر کنگ

- سهم در مقیاس‌های مختلف

سهم هر کاربری در مقیاس محله، ناحیه و شهر به تناسب جایگاه و مقیاس کاربری، مختلف و تابع جدول سهم کاربری‌ها به تناسب تقسیمات شهری می‌باشد.

- محله و خدمات محله‌ای

کوچکترین واحد تقسیمات شهری در این شهر را محله می‌نامند که از تعدادی واحد همسایگی یا کوی‌های مسکونی تشکیل شده است. خدمات پیش‌بینی شده برای آن از عناصر زیر تشکیل شده است:

- فضای ورزشی

بصورت زمین‌های فوتبال و بازی.

- فضای تجاری

در حد نیازهای محله و واحدهای توزیع نیازهای روزانه شهروندان

- فضای آموزشی

کودکستان - مهد کودک - دبستان

- فضای سبز محله

به عنوان پارک محله و فضای بازی کودکان و فراغت و هواخوری سالمندان

- فضاهای فرهنگی و مذهبی

شامل مراکز کوچک مذهبی و کتابخانه‌های کوچک

- ناحیه و خدمات ناحیه‌ای

از مجموعه چند محله یک ناحیه تشکیل شده است. جمعیت پیش‌بینی شده برای نواحی در این شهر بیش از 10 هزار نفر است. شاخص‌های ناحیه در زمینه خدمات به شرح زیر می‌باشد:

- فضای آموزشی

کلیه مدارس راهنمایی

فضای تجاری

در حد نیازهای خرید هفتگی به صورت بازار روز و فروشگاه‌ها و مجموعه تجاری و شعب بانک‌ها

- فضای سبز

طرح تفصیلی بندر کنگ

به صورت پارک ناحیه که در آن برخی از نیازهای عمومی چون فضای فرهنگی و بهداشتی جانمایی شده است.

- فضای ورزشی

زمین ورزشی برای تمرینات ورزشی و بازیهای مختلف با پیشبینی امکانات ایجاد فضاهای سرپوشیده.

- فضای درمانی

به صورت درمانگاه و اورژانس و مجموعه درمانی و پزشکی و داروخانه و غیره

- فضای فرهنگی

شامل کتابخانه و نمایشگاه و غیره

- منطقه

در این شهر با توجه به سقف جمعیتی در تقسیمات شهری پیشبینی منطقه انجام نشده است.

- شهر و خدمات شهری

مجموع نواحی، کل شهر را تشکیل می‌دهد. عملکرد فضاهای خدماتی آن علاوه بر مقیاس شهری، مقیاس فراشهری را نیز شامل می‌شود. خدمات پیشبینی شده در این مقیاس به شرح زیر می‌باشند:

- فضای آموزشی

کلیه دبیرستان‌ها، دوره‌های فنی حرفه‌ای و آموزش عالی دانشگاه مدارس نمونه تیزهوشان و غیره (عشایری)

- فضای تجاری

فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای و عمده فروشی - میدان اصلی میوه و تره‌بار - مراکز و شعب اصلی بانکی و بازار شهر و غیره.

- فضاهای ورزشی

شامل استادیوم بزرگ شهر با سالن‌های سرپوشیده و زمین‌های باز ورزشی برای بازیهای مختلف.

- فضاهای درمانی

شامل بیمارستان‌ها - زایشگاه‌ها و مجموعه درمانی در مقیاس شهر.

- فضاهای مذهبی فرهنگی - تفریحی

طرح تفصیلی بندر کنگ

شامل مسجد جامع - مصلا - پارک عمومی شهر - کتابخانه عمومی شهر - نمایشگاه و سالن سخنرانی و غیره

- فضاهای جهانگردی و پذیرایی

شامل هتلها و رستورانها و غیره

- فضاهای اداری و انتظامی

شامل مجموعه فضاهای ادارات و نهادها و فضاهای اداری و ستادی نیروهای انتظامی، دادسرا و ندامتگاه و غیره

- فضاهای تأسیسات و تجهیزات شهری

شامل پستهای برق و گاز و آب و تصفیه فاضلاب و پمپ بنزین، ایستگاه آتشنشانی و کشتارگاه و گورستان و غیره که برخی از آنها در خارج از محدوده شهر مستقر شده اند.

- فضاهای صنعتی

شامل کارگاههای غیرمزاحم و کوچک، صنوف نیمه مزاحم و کارگاههای خدماتی کوچک که به تناسب مقیاس و نوع فعالیت در محل مناسب جانمایی شده اند. بخشی از کارگاههای صنعتی در خارج از محدوده استقرار خواهند یافت که در طرح جامع این پیشبینی صورت گرفته است.

- شبکه معابر

- محورهای شریانی^۱

به محورهایی گفته میشود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی روی آنها عمل میشود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده میشود.

- شبکههای جمع و پخش کننده

شامل جادههایی است که ترافیک محلات را به خارج و مرکز ناحیه و شهر عملی میکنند.

- جادههای محلهای

ارتباط داخل محلات و تک تک پلاکها را با یکدیگر میسر میسازد. ضمناً جادههای محلهای به بنباز و بنبست قابل تقسیم اند.

^۱- تعاریف مربوط به راهها از منبع زیر است:
آیین نامه طراحی راههای شهری؛ وزارت مسکن و شهرسازی؛ ۱۳۷۵.

- نوع دسترسی‌ها

دسترسی‌ها به سه دسته قابل تقسیم است: سواره، پیاده و مختلط. در این شهرها شبکه‌ها عمدتاً از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه‌ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

- تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود است. در عمل، تعریض به صورت‌های مختلف انجام می‌شود تعریض از محور، افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی نسبت به محور و آکس جاده موجود، تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح و غیره.

- کف

عبارت است از آخرین پوشش پیش‌بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح.

- کف متوسط معبر

به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش‌بینی شده در طرح گفته می‌شود.

- رفوژ

بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میادین است که معمولاً به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمن کاری و گلکاری تزئین می‌شود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع‌ها، از آن استفاده می‌شود.

- زیرگذر

گذری که از زیرزمین یا گذرهای دیگر عبور می‌کند.

- پخ

جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل نقلیه و عابرین در نبش تقاطع‌ها طبق ضوابط اجراء می‌شود. اندازه پخ بستگی به عرض معبر و زاویه آن دارد.

- دور برگردان

به فضای بازی اطلاق می‌گردد که در انتهای معابر بن بست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- پایانه

در این شهر برای وسایل حمل بار و کالا و نیز مسافرین در مقیاس‌های مختلف پایانه (ترمینال بار و اتوبوسرانی) پیشنهاد شده است.

ب - واژه‌های تخصصی و فنی

- اراضی بایر

منظور زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می‌باشند.¹

- آماده سازی زمین

مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی جهت احداث ساختمان‌های مسکونی و غیره همراه با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و ... می‌باشد.

- بلوک شهری

عبارتست از کوچکترین مجموعه یکپارچه از ساخت و ساز یا قطعه‌بندی زمین که مابین چند خیابان محصور باشد.

- قطعه زمین

منظور از قطعه زمین محدوده‌ایست که دارای یک سند مالکیت یا مدارک دال بر آن باشد و برای قطعات تفکیک شده با نظر شهرداری طبق ضوابط شهرسازی برابر قانون اداره ثبت، سند ثبتی صادر می‌کنند و شماره‌ای به آن قطعه می‌دهند. به این قطعات اصطلاحاً پلاک ثبتی می‌گویند.

- مساحت قطعه زمین

به میزان مساحت هر پلاک ثبتی یا قطعه زمین گفته می‌شود.

- تفکیک

عمل تقسیم یک قطعه زمین یا پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه را تفکیک گویند.

¹- جهت اطلاعات بیشتر ر.ک به مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ جلد اول؛ صص 159-161.

- تجميع

عمل عكس تفكيك مي‌باشد و ادغام دو قطعه يا بيشتر با يكدیگر و ابطال اسناد اوليه و دريافت يك سند را با نظر مالكين آنها عمل تجميع رسمي گويند.

- حد زمین

منظور از حد زمین، حدود زمین در جهات اربعه مي‌باشد. براي برهائي که در شمال قطعه زمین قرار گرفته و حداکثر 45 درجه با جهت شرقي يا غربي زاويه داشته باشد گفته مي‌شود.

- عرض متوسط زمین

ميانگين بزرگترين و کوچکترين عرض يك قطعه را گويند.

- بر زمین

حد زمین به يك يا چند گذر را بر يا برهائي زمین گويند. اگر يك پلاك به يك خيابان مشرف باشد يك بر و اگر به دو خيابان مشرف باشد دو بر و اگر به سه خيابان مشرف باشد سه بر و اگر به چهار خيابان مشرف باشد چهار بر گويند. توضيح فوق براي قطعات منظم چهار گوش است. در مورد قطعات بيش از چهار وجهي يا کمتر تعداد برها مي‌توانند تغيير کنند.

- بر اصلاحي

آن حدي از يك قطعه زمین که مشرف به گذر و داراي حد اصلاحي بوده و ملزم به عقبنشيني باشد، بر اصلاحي ناميده مي‌شود.

- خط اصلاحي

برهر پلاك پس از عقبنشيني، طبق خط طرح را خط اصلاحي گويند.

- پذيره

شهرداري‌ها با توجه به دستورالعمل‌هاي وزارت کشور از کاربري‌هاي انتفاعي‌تر (مسکوني- تجاري - صنعتي) به هنگام صدور پروانه ساختماني عوارضي بنام پذيره دريافت مي‌نمايند. ميزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداري‌ها مي‌باشد.

- آلاچيق يا پرگولا

عبارت است از سايه‌بان يا داربست که به منظور زيباسازي يا ايجاد سايه در فضاهاي باز و محوطه‌ها ايجاد مي‌شود و در صورتیکه ميزان آن در حد متعارف باشد جزء زيربنا محسوب

طرح تفصيلی بندر کنگ

نمی‌شود.

- اماکن عمومی

فضاهایی که خدمات عمومی در آن انجام می‌شود.

- تأسیسات شهری

عبارت است از مجموعه امکاناتی از قبیل آب، برق، گاز، شبکه فاضلاب، مخابرات و غیره که وجود آنها جزء جدا ناپذیری از زندگی شهری فعلی می‌باشد و محدودیت آنها نیز بسته به مورد و تاثیر خود به عنوان موانع توسعه شهری محسوب می‌گردد.

- پاساژ

شکل جدیدتری از بازارهای سنتی است که معمولاً در چند طبقه در بالا و زیرزمین احداث می‌شود و معمولاً سقف آن بسته می‌باشد.

- کارگاه‌های کوچک

منظور کارگاه‌هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچ گونه مشکلاتی برای محیط اطراف ایجاد نمی‌کند.

- کارگاه‌های نیمه مزاحم

منظور کارگاه‌هایی است که با وسایل و روش‌های معمول امکان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت‌های ناشی از آنها تا حدود زیادی ممکن است. این کارگاه‌ها با توجه به نوع فعالیت آنها ضرورت نزدیکی با شهر خواهند داشت.

- کارگاه‌های مزاحم

منظور آن دسته از کارگاه‌هایی است که به دلیل وسعت یا نوع فعالیت، آلودگی ناشی از آنها با روش‌های معمول و ساده غیرقابل کنترل بوده و لزوم فاصله را از محدوده‌های شهری نیاز داشته باشند.

- خانوار

چند نفر که معمولاً رابطه فامیلی دارند در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و معمولاً با یکدیگر هم خرج و اغلب با هم غذا می‌خورند.

- خط طرح

منظور خطی است که وضعیت و حدود املاک و ساختمان‌ها پس از اجرای طرح نسبت به گذرهای عمومی و حد فاصل کاربری‌ها را مشخص می‌کند.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- دایره برو کف

قسمتی از واحد شهرسازی شهرداری است که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقوم آن را اعلام می‌کند تا طرح احداث بنا با توجه به آن تهیه شود.

- دستگاه مجری طرح

منظور شهرداری یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح شهرسازی و ضوابط اجرایی مصوب آن می‌باشد.

- دستور نقشه

عبارت است از مجموعه‌ای از اطلاعات که به منظور طراحی اولیه نسبت به مورد توسط مهندس مربوطه، به متقاضی پروانه ساختمان داده می‌شود تا براساس آن نقشه‌ها تهیه شود. در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظهارنظر، واحد برو کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مانده ملک پس از رعایت اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری - میزان تراکم ساختمانی - تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل استقرار بنا و سایر موارد اعلام می‌شود.

- ساختمان

هر نوع بنایی که برای سکونت و استفاده خدماتی و ... بکار رود و دارای دیوار و سقف و اسکلت باشد ساختمان نامیده می‌شود.

- محل استقرار ساختمان

به موقعیت و فواصل نقاط مختلف بنا از محدوده (حدود اربعه) ملک یا پلاک ثبتی گفته می‌شود.

- قدمت بنا

منظور تاریخ ساخت و شروع بهره‌برداری از بنا می‌باشد.

- ارتفاع ساختمان

بلندترین نقطه سقف آخر ساختمان را ارتفاع ساختمان می‌گویند. در مواردی سقف شیب‌دار و بلندترین خط‌الراس بام از سطح معبر گفته می‌شود.

- زیربنای ساختمانی

جمع زیربنای طبقات از جمله بالای همکف که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود زیربنا نامیده می‌شود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- سطح زیربنای مفید ساختمان‌های مسکونی

مجموع مساحت زیربنای مفید مسکونی است که در این صورت قسمت‌هایی از ساختمان از جمله تراس‌ها و راه پله جزو زیربنای مفید لحاظ نمی‌گردند.

- تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی به کل مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی است. مساحت زیربنای ساختمانی براساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین گردیده و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ می‌باشد.

- سطح اشغال

سطح اشغال شده توسط ساختمان در روی زمین را گویند. سطح اشغال مجاز محدوده‌ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.

- اضافه بنا

منظور مازاد سطح ساخته شده نسبت به سطح پیش‌بینی شده در پروانه ساختمانی می‌باشد. اضافه بنا می‌تواند به صورت اضافه طبقه در ارتفاع یا اضافه سطح (در افق) یا هر دو توأم انجام پذیرد.

- فضای باز

سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی‌شود، و برای محوطه‌سازی، ایجاد آبنما، پارکینگ غیرمسقف، ایوان روباز و از این قبیل فضاها مورد استفاده قرار می‌گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می‌شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می‌دهند.

- دیوار

یکی از اجزاء بر ساختمان است که نقش اصلی آن جدا سازی فضاهای داخلی یا فضای داخل از خارج و محصور نمودن حدود ملک و ساختمان است.

- ایوان

سطح واقع در جلو و هم سطح طبقه همکف که بین حیاط و ساختمان واقع است و معمولاً غیر مسقف می‌باشد.

- نمای اصلی

عبارت است از نماهایی که مشرف به خیابان و یا حیاط

طرح تفصیلی بندر کنگ

اصلي باشد.

- نماي ساختمان

عبارت است از كليۀ سطوح خارجي ساختمان که مشرف به فضاي باز، حياط اصلي و يا فرعي يا حياط خلوت همان ساختمان يا مشرف به فضاهاي باز مربوط به گذرهاي عمومي شهر باشد.

- تغييرات اساسي بنا

منظور هر نوع تغييری که در داخل و خارج کالبد و شکل فیزیکی ساختمان جهت تکمیل و گسترش آن انجام شود و لازم است براي آن قبل از شروع کار مجوز ساختمانی از شهرداری گرفته شود.

- تعمیرات جزئی (تغییرات غیراساسی)

منظور هر گونه اقدامی که در اساس ساختمان تغییر ندهد و بیشتر جنبه مرمت و تغییر جزئی داشته باشد. معمولاً براي تعمیرات خیلی جزئی پروانه لازم نمی‌باشد.

- پروانه ساختمانی

برگه یا دفترچه ایست که از سوی شهرداری به متقاضیان احداث ساختمان در سطح محدوده شهر داده می‌شود و به موجب آن مالك مجاز خواهد بود در پلاك تعیین شده با رعایت ابعاد مندرج در برگه و براساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

- مجتمع مسکونی

مجموعه واحدهای مسکونی در يك قطعه ملك که دارای ورودی اصلي و فضاهای عمومي مشترك باشند.

- آپارتمان

به هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را در يك قطعه ملك فراهم کند آپارتمان گفته می‌شود. تفکیک واحدهای آپارتمان به صورت اعیانی بوده و عرصه همیشه به صورت مشاع يك پارچه باقی می‌ماند.

- زیرزمین

به قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از سطح متوسط معبر

طرح تفصیلی بندر کنگ

حداکثر 1/20 متر بیشتر نباشد اطلاق می‌شود زیرزمین عموماً زیر تمام یا قسمتی از سطح اشغال بنا قرار می‌گیرد و در مواردی از محدوده سطح اشغال فراتر می‌رود. تعداد طبقات در زیرزمین می‌تواند بیش از یک طبقه باشد، ولی اغلب یک طبقه است. زیرزمین طبقات پایین‌تر در اراضی مسطح و کم شیب نمی‌توانند پنجره مستقیم به هوای آزاد داشته باشند به این دلیل معمولاً زیرزمین با بیش از یک طبقه احداث نمی‌شود.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی روی ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر حداکثر 2/20 تا 2/40 به اضافه ارتفاع سطح کاذب برای عبور لوله‌های تاسیساتی بوده و برای پارکینگ و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

- پارکینگ

منظور سطوح پیش‌بینی شده برای توقف (موقت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می‌باشد.

- حیاط خلوت

فضای غیر مسقف، یا با سقف شفاف و نازک که دارای حفاظ توری یا سیمی باشد و بیرون سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه هوای داخل بنا استفاده شود.

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از سطح معبر حداکثر 1/20 متر باشد.

- طبقات فوقانی

منظور کلیه طبقات احداث شده روی همکف یا پیلوت می‌باشد.

- واحدهای مسکونی

مکان مستقیمی که یک یا چند خانوار در آن سکونت دارند و معمولاً از آشپزخانه، سرویس بهداشتی، حمام، اتاق خواب و هال و پذیرایی و... تشکیل می‌شود. در مواردی یک یا چند مورد از فضاهای یاد شده در واحد مسکونی ساخته می‌شود.

- اتاق قابل سکونت

اتاقی که دارای نور مستقیم و کافی و هوایی آزاد بوده و سطح و حجم آن از یک حداقل کمتر نباشد. این حداقل 9 مترمربع می‌باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- پله فرار

راه پله مستقلي که هنگام حواث غیرمترقبه مانند آتش‌سوزي به منظور خروج سریع ساکنین در ساختمان‌ها در نظر گرفته می‌شود. پیش‌بینی پله فرار برای ساختمان‌های کوچک الزامی نیست میزان کوچک بودن و اهمیت ساختمان را ضوابط خاص هر شهر و هر دوره زمانی مشخص می‌نماید. برای مثال در حال حاضر ساختمان‌های بیش از 6 طبقه (5 طبقه روی پیلوت) یا شش طبقه روی زیرزمین در ایران ملزم به احداث پله فرار طبق ضوابط ویژه خود می‌باشند.

- پاگرد

به فضای مسطح بعد از هر راه پله گفته می‌شود که جهت استراحت عابرین تعبیه می‌گردد و معمولاً بعد از هر 7 تا 10 پله در نظر گرفته می‌شود.

- پیش‌آمدگی یا کنسول

منظور از آن، قسمت پیش‌آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمان می‌باشد. کنسول به سمت ملک مجاور مجاز نیست، احداث پیش‌آمدگی به سمت گذر عمومی به میزان محدود معین، در صورت رعایت حداقل ارتفاع در گذرهای خاص که از حداقل عرض برخوردار باشند ضمن رعایت سایر ضوابط از جمله حرایم کابل و سیم برق مجاز می‌باشد.

- خرپشته

خرپشته یا راه پله پشت بام، فضای ارتباط عمودی که از طریق پله و پاگردهای آن طبقه آخر ساختمان را به پشت بام هدایت می‌کند.

- پاسیو (نورگیر)

به فضای باز بی‌سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می‌شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اتاق‌ها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می‌شود.

- بالکن

به فضایی اطلاق می‌شود که به صورت پیش‌آمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود. عملکرد بالکن‌ها بیشتر به منظور هواخوری، نشستن و گذران اوقات فراغت می‌باشد و در مواردی به علت آلودگی هوا، کمبود جا، اشراف و غیره از آن استفاده‌های دیگری می‌شود. بالکن ممکن است از یک، دو یا سه طرف بسته باشد.

- بام شیب‌دار

طرح تفصیلی بندر کنگ

آن دسته از بام‌هایی می‌باشد که زاویه شیب آنها با افق بیش از 10 درجه باشد. معمولاً بام‌های با شیب کمتر را بام مسطح می‌گویند.

- پایان کار ساختمان

گواهی‌نامه ایست که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی مشخص براساس پروانه ساختمان و رعایت ضوابط و زیرنظر مهندس ناظر احداث شده باشد داده می‌شود.

با توجه به اصول و مبانی اصلی متداول در بحث ضوابط و مقررات طرح‌های شهرسازی اصول زیر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

2-2-2-2- منطقه‌بندی اراضی

در شهرهای کنگ و لنگه براساس نوع عملکرد غالب برخی از کاربری‌ها، مناطق و حوزه‌های کلان به شرح زیر شکل گرفته‌اند. مناطق زیر فقط درمورد پهنه‌های نسبتاً وسیع مطرح گردیده است ولی کاربری‌های مختلف متعاقباً مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

الف- منطقه مسکونی

ب- منطقه تجاری و بازرگانی

پ- منطقه صنعتی و کارگاهی

ت- منطقه حمل و نقل و انبار

ث- مناطق و بناهای تاریخی

ج- منطقه آموزشی - تفریحی

چ- منطقه با کاربری ویژه

ح- منطقه نوار ساحلی (حریم 60 متری دریا)

خ- حریم شهر

د- اراضی متروکه در اختیار شهرداری

ر- محدوده جزر و مد

برای بررسی دقیق‌تر محدوده هرکدام از مناطق مذکور اجرا و عناصر هر یک از آنها به شرح زیر طبقه بندی می‌شوند.

الف - منطقه مسکونی شامل

1- منطقه مسکونی سطح 1 (یک تا دو واحد مسکونی)

2- منطقه مسکونی سطح 2 (چند واحدی و چند خانواری)

طرح تفصیلی بندر کنگ

3- منطقه مسكوني سطح 3 (مجموعه هاي آپارتماني)¹

ب - منطقه تجاری و بازرگانی

- 1- فعالیتهای تجاری در مقیاس محله و ناحیه
- 2- فعالیتهای تجاری در مقیاس ناحیه و کلان

پ - منطقه صنعتی و کارگاهی

- 1- منطقه صنایع
- 2- منطقه کارگاهی

ت - منطقه حمل و نقل و انبار

- 1- منطقه ترمینال و تأسیسات حمل و نقل
- 2- انبارها

ث - منطقه تاریخی

محدوده مرکزی و بناهای تاریخی در سطح شهرهای کنگ و لنگه

ج - منطقه آموزشی - تفریحی

این منطقه برای فعالیتهای آموزشی و تفریحی مرتبط با دریا مانند آموزش علوم و فنون دریایی، غواصی، کشتیرانی و ورزشهای دریایی در نظر گرفته شده است.

چ - منطقه با کاربری ویژه

منطقه ای با کاربری پایه سبز و مجاز برای کاربریهای گردشگری - تفریحی شامل تفریحی، ورزشی، فرهنگی و تجاری خواهد بود.

ح - منطقه نوار ساحلی (حریم 60 متری دریا)

منطقه ای به عرض 60 متر از آخرین نقطه مد که باید از هرگونه ساخت و ساز آزاد باشد².

خ - حریم شهر

اراضی بلافصل محدوده شهر که در زمان تهیه طرح جامع مشخص میشود و شامل اراضی زیر است:

- 1- منطقه اراضی کشاورزی و باغات

¹ - مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای جامع؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ 1370.

² - مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ قانون اراضی مستحدثات ساحلی؛ جلد اول؛ ص 568؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ 1382.

2- منطقه اراضي مسكوني روستاها

3- منطقه کاربريهاي ويژه شهري

د- اراضي متروکه در اختيار شهرداری

شامل زمینهای بایر و بلا تکلیف مابین معابر و بناهای ساخته شده می‌گردد.

ز- محدوده جزر و مد

محدوده‌ای از ساحل دریا که در ساعات مد زیر آب می‌رود و در ساعات جزر از آب آزاد می‌شود به محدوده جزر و مد معروف است.

3-2-2-2-3- کاربری زمین، میزان استفاده از اراضي و ضوابط مربوط به تفکیک هر کاربری

جهت بهبود شرایط زیست و کنترل و برنامه‌ریزی برای تأمین نیازها در بخش‌های مختلف شهر، تعیین نوع کاربری و میزان استفاده از اراضي لازم می‌گردد. برای تعیین میزان استفاده اراضي لازم است حدود تراکم جمعیتی تعیین شود. در عمل برای اجراء و رعایت میزان تراکم جمعیتی با توجه به قوانین موجود جز از طریق کنترل تراکم ساختمانی راه دیگری وجود ندارد. کنترل تراکم ساختمانی اگر چه تفاوت‌هایی با تراکم جمعیتی دارد ولی تنها وسیله ممکن می‌باشد که تا حدودی تراکم جمعیتی را کنترل و هدایت می‌کند.

جهت تعیین نوع و میزان تراکم ساختمانی و جلوگیری از استفاده نامطلوب لازم است علاوه بر تراکم، نحوه قطعه‌بندی و تفکیک زمین کنترل شود، لذا تدوین مقررات تفکیک و رعایت حد نصاب آن لازم می‌شود. با توجه به میزان تراکم ساختمانی و ابعاد قطعات لازم است جهت رعایت سایر اهداف طرح، سطح اشغال و تعداد طبقات نیز تابع ضوابط باشد. ذیلاً میزان استفاده از اراضي هر یک از حوزه‌های کاربری در زمینه تراکم - مقررات تفکیک، حداقل تفکیک و سطح اشغال و غیره تشریح می‌شود.

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضي مناطق مذکور در قالب کاربری‌های مختلف به شرح زیر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

باتوجه به توضیحات مذکور در ادامه، ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین در کاربری‌های مختلف و ضوابط تفکیک و سایر ضوابط مربوط به هر کاربری بحث و تدقیق می‌شود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

1-3-2-2-2- کاربري مسكوني

حوزه‌هاي اراضي با کاربري مسكوني با هر نوع تراکم در حقيقت براي سکونت در نظر گرفته شده است. با اين وجود، به لحاظ همبستگي‌هايي که اين کاربري با گروهي از فعاليتهاي مختلف تقريباً متجانس دارد و نيز به دليل برخي قوانين و دستورالعمل-هاي جاري (براي نمونه قانون و دستورالعمل احداث مطب در مناطق مسكوني مصوب مجلس شورای اسلامي و يا بند 24 ماده 55 قانون شهرداري‌ها درخصوص فعاليت دفاتر مهندسي روزنامه‌ها و ...) در موارد خاص - با رعايت ساير ضوابط - استفاده از اين اراضي براي برخي از فعاليتهاي ديگر در يك دوره کوتاه يا ميان مدت مجاز و امکان‌پذير خواهد بود. در مقابل برخي کاربري‌هاي ديگر نيز در اين محدوده مشروط يا ممنوع به فعاليت خواهد بود.

موارد مجاز استفاده از زمين در اراضي با کاربري مسكوني

- 1- احداث کاربري‌هاي آموزشي، فرهنگي، مذهبي
- 2- احداث واحدهاي تجاري در مقياس خرده فروشي و تأمين مايحتاج روزانه مانند خواربار فروشي، لبنياتي، نانوايي، قصابي، ميوه فروشي و نوشت افزار تبصره 1: اين موارد غير از کاربري شناور تجاري تا عمق 20 متری شبکه معابر مي‌باشد.
- 3- احداث زمين‌هاي ورزشي و باشگاه در مقياس محله‌اي و حداکثر ناحيه‌اي
- 4- احداث مؤسسات بهداشتي - درماني در حد آزمایشگاه، داروخانه، مطب، تزريقات، درمانگاه، مرکز بهداشت خانواده و حمام
- 5- ايجاد فضاي سبز تجهيز شده از نوع پارک‌هاي محله‌اي، گذرهای سبز عمومي و زمين‌هاي بازی کودکان و خدمات مشابه
- 6- احداث واحدهاي کارگهي - تعميراتي از نوع لوازم خانگي و موارد مشابه که فاقد هرگونه آلودگي اعم از آلودگي هوا، صوتي، بو و ... باشد. احداث و فعاليت اين فعاليت-ها منوط به داشتن مجوز رسمي از محيط زيست خواهد بود.
- 7- استفاده از بخشي از منازل مسكوني تک خانواري جهت دايـر نمودن مشاغل خانگي مانند آرايشگاه، دوزندگي، تدريس خصوصي و مطب.
- 8- خدمات اداري - بازرگاني مانند دفاتر و شرکتهای خصوصي بازرگاني، دفتر مهندسي، دفتر اسناد رسمي، دفتر ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه، دفتر وکالت شعب بانکها، دفتر پست طرح تفصيلي بندر کنگ

و . . .

9- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، منبع آب، تأسیسات گازرسانی شهری.

تبصره 2: چنانکه ملکی در منطقه مسکونی واقع و در اجاره یکی از اماکن عمومی با کاربری‌های خدماتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه آن توسط اداره یا فعالیت مربوطه، کاربری ملک فوق همان کاربری قبل از اجاره خواهد بود.

تبصره 3: مجاز نمودن برخی فعالیت‌ها در اراضی مسکونی (بند 24، ماده 55 قانونی شهرداری‌ها) به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نمی‌باشد.

موضوع دیگر در این ارتباط مقیاس فعالیت کاربری‌های مشمول بند 24 ماده 55 قانون شهرداری‌هاست که در حد عملکرد محله‌ای مجاز است. مثلاً مجاز نمودن احداث مطب در اراضی مسکونی به مفهوم اجازه احداث مجتمع پزشکان که معمولاً عملکرد فرامحله‌ای دارند، نمی‌باشد.

تبصره 4: موافقت شهرداری با صدور مجوز برای این گونه فعالیت‌ها (در اراضی مسکونی) به مفهوم نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربری‌های مسکونی نمی‌باشد.

تبصره 5: رعایت تمامی ضوابط و مقررات از قبیل پارکینگ و . . . درخصوص فعالیت‌های مذکور الزامی است.

تبصره 6: مجاز اعلام شدن استفاده و بهره‌برداری از ساختمانهای مسکونی واقع در حوزه مسکونی برای سایر مشاغل، به دلیل مسایر ترافیکی و دسترسی‌ها، شامل همه واحدهای مسکونی نمی‌گردد. در واقع فعالیت‌های مذکور در واحدهای مسکونی واقع در بر معابر با عرض 10 متر و بیشتر مجاز است مگر اینکه فعالیت به گونه‌ای باشد که بنابر تشخیص شهرداری، هیچگونه ترافیکی ایجاد نکند و مورد اعتراض همسایگان نباشد.

تبصره 7: با توجه به بند فوق باید توجه نمود که منظور از عرض 10 متر، عرض گذر در وضع موجود نیست بلکه عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی موردنظر است.

تبصره 8: عقب‌نشینی اضافه داوطلبانه مالکین واقع در گذرهای زیر 10 متر تا مرز 10 متر جهت کسب امتیاز فعالیت‌های مجاز در حوزه کاربری‌های مسکونی تا زمانیکه عرض مصوب گذر کمتر از 10

طرح تفصیلی بندر کنگ

متر است کافی نمی‌باشد. به عبارت دیگر منظور از 10 متر، عرض تعیین شده و مصوب گذر در طرح می‌باشد.

تبصره 9: زمان و نحوه تبدیل و اصلاح کاربری‌های غیرمسکونی واقع در حوزه مسکونی (که جزء فهرست کاربری‌های مجاز نیز نمی‌باشند) به کاربری مسکونی براساس یک برنامه تدوین شده از سوی شهرداری برای یک قسمت یا تمام سطح شهر (بسته به مورد و نیاز) می‌باشد که قبل از اجراء باید به تصویب شورای شهر برسد.

تبصره 10: موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و مشخص و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از 5 سال تعیین شود. تمدید مدت‌ها برای دوره‌های بعد در صورت وجود مشکلات جابجایی یا تعطیل این فعالیت‌ها در حوزه مسکونی بلامانع است.

تبصره 11: تقاضاهای استفاده غیرمسکونی مجاز از اراضی با کاربری مسکونی برای آن دسته از فعالیت‌هایی که از گذشته شروع کرده‌اند، نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند.

تبصره 12: کاربری‌های شناور در حوزه اراضی مسکونی تابع ضابطه ویژه خود می‌باشد و شامل موارد فوق نمی‌باشد.

- کاربری‌های مشروط در اراضی مسکونی

در صورتیکه کاربری مورد تقاضا با کاربری طرح تفصیلی مغایرت داشته باشد و جزء استفاده‌های ممنوع نباشد، شهرداری می‌تواند با توجه به مفاد ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون مربوط به تغییرات طرح تفصیلی شهری و نحوه بررسی و تأیید یا رد آنها در صورتیکه در اساس طرح شهر خللی وارد نکند، پیشنهاد تغییر کاربری را جهت بررسی و تصمیم‌گیری به همراه مدارک کافی و دلایل منطقی به کمیسیون ماده 5 ارائه نماید.

- کاربری‌های ممنوع در اراضی مسکونی

احداث کاربری‌های صنعتی، حمل و نقل و انبار و نیز تجهیزات شهری مغایر با ضوابط زیست محیطی و همچنین کاربری‌های تجاری - اداری مقیاس کلان در زمین‌های مسکونی ممنوع می‌باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

1-1-3-2-2- مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری مسکونی

بخش عمده سطح شهرها را کاربری مسکونی تشکیل می‌دهد. در سطح شهرهای کنگ و لنگه شناخت ویژگی‌های موجود این کاربری سه محدوده تراکمی کم، متوسط و زیاد پیشنهاد گردیده است که باتوجه به ویژگی‌های هرکدام ضوابط و مقررات جداگانه به شرح ذیل تنظیم گردیده است.

الف- محدوده مسکونی با تراکم کم

این محدوده عمدتاً بافت‌های پر و موجود شهرهای کنگ و لنگه را شامل می‌گردد. از آنجایی‌که بخش عمده این محدوده‌ها واجد ویژگی‌های تاریخی و فرهنگی بوده و یا جزو آثار ثبت شده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری هستند تغییر و تحول در این بافتها بسیار محدود خواهد بود، در نتیجه ضوابطی که در این نواحی در نظر گرفته شده است عمدتاً در جهت حفظ بافت موجود و با حداقل تغییرات لازم می‌باشد. بنابراین عمده ساخت و سازها در این محدوده از نوع واحدهای مسکونی تک خانواری و دو خانواری خواهد بود و سایر ضوابط و مقررات این پهنه‌ها به شرح زیر می‌باشد.

الف-1- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این محدوده 240 مترمربع می‌باشد.

تبصره: حدنصاب فوق برای تفکیک‌های جدید الزامی است. نقشه‌های تفکیکی که قبل از تصویب مدارک حاضر به صورت قانونی انجام شده باشد از اعتبار قانونی برخوردار می‌باشند.

- تفکیک زمین باید به ترتیبی انجام گیرد که موجب از بین رفتن درختان نشود. در مواقع لزوم قطع درختان باید با رعایت قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.

- تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گردد.

- تجدید بنا در قطعات زیر 60 مترمربع مجاز نمی‌باشد. این قطعات باید با قطعات مجاور تجمیع شود و یا شهرداری باید آنها را تملک نموده و بسته به مورد در تأمین خدمات موردنیاز محله مورد استفاده قرار دهد.

- تجدید بنا در اراضی بین 6 تا 100 مترمربع در صورتی که

طرح تفصیلی بندر کنگ

مالک آن نتواند مساحت آن را از طریق تجمیع افزایش دهد به شرطی ممکن است که شهرداری هم نتواند معوض آن را تأمین نماید در چنین شرایطی نیز تجدید بنا در یک طبقه و با سطح اشغال 60 درصد و نیز رعایت حقوق مجاورین مجاز خواهد بود.

- حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهه‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.

الف-2- ابعاد و تناسب قطعات

- در تفکیک اراضی جهت کاربری مسکونی طول قطعات نباید بیش از سه برابر عرض آن باشد. تناسب بهینه در این ارتباط 2 تا 3 واحد طول در برابر یک واحد عرض می‌باشد.
- حداقل عرض قطعات تفکیکی در صورتیکه شکل مستطیل، متوازی الاضلاع و یا دوزنقه داشته باشد برابر 10 متر و چنانچه شکل دیگری داشته باشند اندازه ضلع مجاور گذر دسترسی به ملک نباید از (یک دوم) بزرگترین ضلع آن قطعه کمتر باشد.

الف-3- تراکم ساختمانی

- تراکم پایه ساختمانی در این پهنه 80 درصد می‌باشد.
- سطح اشغال بنا در این پهنه 60 درصد تعیین می‌گردد.
- تبصره:** باتوجه به ویژگی‌های آب و هوایی منطقه هرچه از سطح اشغال بنا در طبقه همکف کاسته شود به همان اندازه می‌توان به تعداد طبقات اضافه نمود.
- حداکثر تعداد طبقات در این پهنه با تراکم پایه دو طبقه تعیین می‌گردد.
- تبصره:** در ساختمان‌های مسکونی برای جلوگیری از تابش مستقیم خورشید به ساختمان، احداث فضای نیمه باز (ایوان، مهتابی، سباط) مجاز است.
- حداکثر ارتفاع پیلوت 2/40 متر پیش‌بینی شده است.
- حداقل فاصله بین دو واحد ساختمانی همجوار یک طبقه، 2/5 متر (برای هر واحد مسکونی 1/25 متر) و برای ساختمان‌های دو طبقه و بیشتر 3/5 متر فاصله (برای هر پلاک 1/75 متر)
- حداکثر ارتفاع زیرزمین اول تا زیر سقف 2/7 متر است و حداکثر ارتفاع آن از کف معبر 1/20 متر است.
- در قطعاتی که بالای 350 مترمربع مساحت دارند احداث بنا در چهار طرف حیاط بصورت چهار ایوانی و در قطعاتی که 240 تا 350 مترمربع وسعت دارند ساختمان در دو طرف حیاط و در ساختمان‌های کمتر از 240 مترمربع احداث ساختمان در یک طرف حیاط مجاز است.
- هر واحد مسکونی نیاز به احداث یک پارکینگ با مساحت مترمربع دارد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

الف-4- نحوه دسترسی‌های

- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می‌شود باید حداقل از یک طرف به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.
- هر پلاک در هر بر می‌تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.
- هر پلاک می‌تواند فقط یک دسترسی اتومبیل‌رو داشته باشد (چنانچه بر پلاک بیش از 30 متر باشد می‌تواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله 20 متر داشته باشد).
- در خیابان‌های محلی در صورتی که طول بر زمین بیش از 20 متر باشد می‌تواند دو در اتومبیل رو احداث نماید.
- در پلاک‌های با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک، با تشخیص و تأیید کمیته فنی شهرداری، مالک می‌تواند از هر بر پلاک یک دسترسی سواره تأمین نماید.
- نصب در ماشین‌رو در کلیه پخ‌ها و قوس‌ها ممنوع است و موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی مسدود گردد.

تبصره: اراضی مسکونی زیر 60 مترمربع در صورت قرارگرفتن در بر معابر بالای 14 متر با رعایت ضوابط تجاری محله‌ای و با تصویب شورای شهر و شهرداری می‌توانند به کاربری تجاری تغییر یابند.

جدول شماره 1-222: ضوابط تراکمی در محدوده با تراکم کم

حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تعداد واحد مجاز	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد (مترمربع)	حداقل عرض معبر
100-200	100	60	2	2	35	8
201-300	120	60	3	4	30	10
بیش از 300	150	50	4	*	30	18

* حداکثر تعداد واحد متغیر بوده و براساس رعایت سطح اشغال و حداقل فضای باز به ازاء هر واحد تأمین می‌گردد.

* احداث بنا در قطعات کمتر از 240 مترمربع مربوط به قطعاتی است که تاکنون تفکیک شده و سندش دانگ دارند وگرنه حداقل قطعات تفکیکی جدید در این 240 متری است.

* افزایش تعداد طبقات تا سقف تراکم مجاز تعیین شده منوط به کاهش سطح اشغال است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

ب- محدوده مسکونی با تراکم متوسط

این محدوده عمدتاً بافت‌های توسعه اخیر شهرهای کنگ و لنگه را شامل می‌گردد و به عبارتی در واقع بافت میانی محسوب می‌شوند که حفاصل محدوده بافت قدیم و نواحی در حال توسعه شهرهای یاد شده را شامل می‌گردد ساخت و سازهای انجام گرفته در این محدوده نه به سبک سنتی شهرهای ساحلی جنوب بلکه به سبک مدرن و امروزی احداث گردیده‌اند. علاوه بر آن، برخلاف محدوده قبلی در این قسمت از شهر زمین‌های خالی برای تفکیک و احداث بنا وجود دارد. بنابراین ضوابط و مقررات این قسمت کمی متفاوت از پهنه مرکزی شهر و به شرح زیر خواهد بود.

ب-1- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این محدوده 300 مترمربع می‌باشد.
- سایر ضوابط تفکیک زمین در این محدوده تراکمی مطابق ضوابط تفکیک زمین در محدوده تراکمی کم می‌باشد.

ب-2- ابعاد و تناسب قطعات

- ابعاد و تناسب قطعات این محدوده تراکمی نیز مثل محدوده تراکمی کم می‌باشد.

ب-3- تراکم ساختمانی

- تراکم پایه ساختمانی در این پهنه 100 درصد تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال بنا معادل 60 درصد تعیین می‌گردد.
- حداکثر تعداد طبقات در این پهنه با تراکم پایه سه طبقه تعیین می‌گردد.
- نحوه استقرار بنا در ملک و فواصل بین دو واحد ساختمانی و نحوه احداث پیش‌آمدگی و سایبان مانند پهنه تراکمی کم اعمال گردد.
- تبصره 1: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین و نیز رعایت ضوابط حریم آثار تاریخی است.
- تبصره 2: شهرداری مکلف است حداقل 50 درصد درآمد حاصل از تراکم مازاد را جهت تملک مابر و اراضی خدماتی شهر هزینه نماید.

طرح تفصیلی بندر کنگ

جدول شماره 2-222: ضوابط تراکمی در محدوده با تراکم متوسط

حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تعداد واحد مجاز	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد (مترمربع)	حداقل عرض معبر
100-200	120	60	2	2	30	8
201-300	180	60	3	4	25	12
بیش از 300	250	50	5	*	25	20

* حداکثر تعداد واحد متغیر بوده و براساس رعایت سطح اشغال و حداقل فضای باز به ازاء هر واحد تأمین می‌گردد.

ج- محدوده مسکونی با تراکم زیاد

این پهنه تراکمی برای جاهایی در نظر گرفته شده است که عمدتاً برای توسعه آتی شهرهای لنگه و کنگ در نظر گرفته شده اند و عموماً اراضی بایر و ساخته نشده شهر را شامل می‌گردد. به منظور اعمال سیاست‌های تشویقی برای شکل‌گیری و تقویت این محدوده و به تبع آن هدایت گرایش توسعه شهری به این منطقه. در این قسمت تراکم زیاد منظور شده است.

ج-1- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این محدوده 350 مترمربع پیش‌بینی شده است.
سایر ضوابط تفکیک زمین در این محدوده مطابق ضوابط تفکیک زمین در محدوده تراکمی کم می‌باشد.

ج-2- ابعاد و تناسب قطعات

ابعاد و تناسب قطعات این محدوده تراکمی نیز مثل محدوده تراکمی کم می‌باشد.

ج-3- تراکم ساختمانی

- تراکم پایه ساختمانی در این پهنه 120 درصد تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال بنا معادل 60 درصد تعیین می‌گردد.
- حداکثر تعداد طبقات در این پهنه با تراکم پایه چهار طبقه تعیین می‌شود.
تبصره: افزایش تعداد طبقات تا چهار طبقه در صورتی امکان پذیر خواهد بود که سطح اشغال کاهش یابد بدیهی است احداث

طرح تفصیلی بندر کنگ

چهار طبقه با تراکم 120 درصد و سطح اشغال 60 درصد عملی نخواهد بود و در صورتی می‌توان چهار طبقه احداث نمود که سطح اشغال به 30 درصد کاهش یابد.

جدول شماره 3-222: ضوابط تراکمی در محدوده با تراکم متوسط

حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تعداد واحد مجاز	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد (مترمربع)	حداقل عرض معبر
100-200	120	60	2	2	25	8
201-300	240	60	4	6	20	16
300-500	300	50	6	12	20	20
بیش از 500	360	45	8	*	20	24

* حداکثر تعداد واحد متغیر بوده و براساس رعایت سطح اشغال و حداقل فضای باز به ازاء هر واحد تأمین می‌گردد.

د- محدوده تراکمی بسیار زیاد (مجموع‌های مسکونی)

احداث مجتمع‌های مسکونی، برحسب ضرورت در مناطق توسعه جدید شهر که در وضع موجود بصورت اراضی بایر می‌باشند با رعایت ضوابط و مقررات ذیل بلامانع می‌باشد.

- حداقل اندازه قطعات برای احداث مجتمع‌های مسکونی بیشتر از چهار طبقه 500 مترمربع می‌باشد.
- در مجتمع‌های مسکونی سطح سرانه زمین بازاء هر خانوار 250 مترمربع است که 100 مترمربع آن اختصاص به فضای مشترک عمومی و 50 مترمربع فضای باز خصوصی و 100 مترمربع آن زیربنا تعیین می‌گردد.
- نقشه مجتمع‌های مسکونی باید قبلاً توسط کمیته فنی کمیسیون ماده (5) بررسی شود تا علاوه بر ضوابط فوق، متناسب با شرایط و امکانات محلی، ضوابط دقیق‌تری را جهت تهیه نقشه‌ها ارائه نماید.

1-2-3-2-2-2-2- ارتفاع طبقات

- حداقل و حداکثر ارتفاع ساختمان بدون احتساب ضخامت سقف به ترتیب 2/7 و 3 متر در هر طبقه می‌باشد و جانپناه اطراف نیز در حد 1/10 متر مجاز است؛
- حداکثر ارتفاع پیلوت 2/20 متر است؛
- حداکثر ارتفاع زیرزمین 2/70 متر است؛

طرح تفصیلی بندر کنگ

- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف معبر 1/20 متر است.

3-1-3-2-2-2- حد اقل ابعاد حیاط

- حد اقل سطح باز در واحدهای مسکونی باتوجه به سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف بدست می‌آید و مقدار آن در سطوح تراکمی مختلف متفاوت می‌باشد که در جداول مربوطه آمده است.

3-1-4-2-2-2-3- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- ساختمان‌های شمالی و جنوبی یکطرفه، می‌توانند متصل به یکدیگر و با رعایت پیش‌آمدگی معادل درصد پوشش همکف احداث شوند؛
- در کلیه تراکم‌ها محل ساخت در طبقه همکف، در شمال زمین است.

3-1-5-2-2-2-3- حد اقل تعداد پارکینگ

- در کلیه واحدهای ساختمانی که استفاده‌های مختلف در آنها پیش‌بینی شده است باتوجه به ضوابط در هر یک از استفاده‌ها سطح کل پارکینگ مورد نیاز محاسبه می‌گردد؛
- در مواردی که محاسبه تعداد کل پارکینگ به عدد اعشاری می‌رسد، اعشار به عدد کامل قبلی تبدیل می‌گردد؛
- در واحدهای مسکونی کمتر از 150 مترمربع زیربنا به ازاء هر واحد مسکونی احداث یک واحد پارکینگ با ازاء هر واحد موردنیاز است؛
- در واحدهای مسکونی با بیش از 150 مترمربع زیربنا احداث دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد موردنیاز است؛
- در مجتمع‌هایی که بصورت آپارتمانی و با زیربنای 60 مترمربع یا کمتر برای هر واحد و به منظور کمک به قشر جوان یا کم درآمد ساخته می‌شود، به ازای هر واحد مسکونی احداث 0/6 واحد پارکینگ، کفایت می‌نماید.

6-1-3-2-2-2- فضاهاي باز (پاسیوها و نورگیرها)

- حداقل سطح نورگیر اتاق‌های اصلی و هال واحدهای مسکونی 12 مترمربع و حداقل عرض آن 3 متر است؛
- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه واحدهای مسکونی، 6 مترمربع و حداقل عرض آن 2 متر است؛
- حداقل سطح نورگیر توالت‌ها، حمام‌ها و انبارها 1 مترمربع و با حداقل عرض 60 سانتی‌متر می‌باشد؛
- در صورتیکه وضعیت پلاک اجازه دهد تهویه می‌بایست به طور طبیعی با ارتباط فضای باز تعبیه گردد؛
- در هر صورت سطح نورگیرها با 24 مترمربع جزء زیربنا محسوب می‌شود.

7-1-3-2-2-2- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه اتاق‌های اصلی و راهروها در ابنیه مسکونی و عمومی حتی‌الامکان باید دارای تهویه و نور طبیعی باشند؛
- براساس توصیه‌های آب و هوایی به روش ماهانی برای احداث ساختمان در شهر بندرلنگه بازشوهای واقع در دیوارها باید با اندازه متوسط بین 20 تا 40 درصد مساحت دیوار باشد؛
- سطح بازشوها در اتاق‌های اشعه‌گیر و اتاق‌های اصلی حداکثر سطح دیوار و در اتاق‌های غیراصلی و غیراشعه‌گیر سطح دیوار باشد؛
- احداث راه‌پله بدون نور طبیعی در واحدهای عمومی مجاز نیست؛
- هواگیر و پنجره در هیچیک از سطوح خارج ساختمان نمی‌تواند در فاصله‌ای کمتر از 3 متر نسبت به دیوار مجاور احداث گردد؛
- هواگیری و نورگیری از مالکیت‌های غیر (مجاور)، ممنوع است؛

8-1-3-2-2-2- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها

- احداث بازشوها به حیاط و حیاط خلوتها در طبقات بالای همکف مستلزم نصب نرده یا دست انداز ایمنی به ارتفاع کمتر از 80 سانتی‌متر می‌باشد.
- احداث بازشو به سمت املاک مجاور ممنوع است.
- نصب بازشو و روشنایی در طبقات بالای همکف در ارتفاع کمتر از 1/7 متر ممنوع است.

9-1-3-2-2-2- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات بر روی بام باید حداقل به فاصله 2 متر از لبه بام صورت پذیرد؛
- حداقل ارتفاع جان پناه نباید از 80 سانتی‌متر کمتر باشد؛
- ارتفاع خرپشته تا حداکثر 2/2 متر مجاز می‌باشد.

10-1-3-2-2-2- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- در ساختمان‌هایی که دیوارهای جانبی آنها صددرصد بهم چسبیده است، حتی‌الامکان ارتفاع ساختمان‌ها باید نسبت به هم مساوی باشد. در غیر این صورت آن قسمت از دیوار جانبی که مرتفع‌تر ظاهر می‌گردد باید با نماهای اصلی ساختمان یا متناسب با همان مصالح نماسازی گردد؛
- در ساختمان‌های فاصله دار نیز در زمان صدور پروانه حتی‌الامکان سعی گردد، پیشنهادات درمورد ارتفاع هماهنگ و استفاده از نماهای مشابه توصیه گردد؛
- هواکش در هیچ‌یک از سطوح خارجی ساختمان نمی‌تواند در فاصله‌ای کمتر از 3 متر نسبت به ملک مجاور احداث گردد؛
- رعایت حداقل 3 متر فاصله نسبت به ملک مجاور ساختمان‌هایی که جدا ساخته می‌شوند، الزامیست؛
- احداث هر نوع پله در پیاده‌روها ممنوع است؛
- نصب لوله‌های ناودان و بخاری که از سطح نمای ساختمان خارج شود، ممنوع است؛
- پیش‌آمدگی درهای تاشو نباید از 15 سانتی‌متر تجاوز نماید.

11-1-3-2-2-2- پیش‌آمدگی و یا بالکن‌ها

- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از 10 متر مجاز نمی‌باشد.
- احداث پیش‌آمدگی در گذرهای با عرض 10 متر به عمق 80 سانتی‌متر مجاز می‌باشد.
- احداث پیش‌آمدگی در گذرهای با عرض 12-18 متر به عمق 100 سانتی‌متر مجاز می‌باشد.
- برای گذرهای با عرض 18 متر به بالا تا عمق 120 سانتی‌متر نیز مجاز است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف پیاده نباید از 3 متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مالکیت به میزان حداکثر 1/5 متر عمود بر پخ و بشرط رعایت 3 متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است.

12-1-3-2-2-2- مقررات عمومی کاربری مسکونی

- احداث واحد مسکونی در اراضی زیر 100 مترمربع ممنوع است. احداث واحدهای مسکونی در اراضی یاد شده، فقط در صورت تجمیع چند قطعه همجوار و تبدیل آنها به یک قطعه بزرگتر براساس ضوابط و مقررات بلامانع خواهد بود، در غیر این صورت اینگونه قطعات یا به کاربری‌های خدماتی اختصاص می‌یابند و یا توسط شهرداری خریداری و به کاربری‌های انتفاعی اختصاص می‌یابند.
- در قطعات مسکونی با کمتر از 100 مترمربع زیربنا به ازاء هر دو واحد مسکونی یک واحد پارکینگ موردنیاز خواهد بود و در صورتیکه تنها یک واحد مسکونی در قطعه زمین احداث شده باشد احداث یک واحد پارکینگ ضروری خواهد بود.
- فضای لازم جهت احداث یک واحد پارکینگ و دو واحد پارکینگ (برای هر واحد) می‌باشد.
- حداکثر شیب رامپ برای ورود به پارکینگ 15 درصد تعیین می‌گردد.
- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه پله، پشت بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات) داشته باشد.
- سطح موردنیاز پارکینگ در واحدهای مسکونی جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.
- در مواردی که بدلیل کوچک بودن زمین یا نامناسب بودن ابعاد قطعه زمین، احداث پارکینگ مقدور نباشد و یا به دلایلی از قبیل وجود اشجار یا قرار گرفتن ملک در محل تقاطع خیابان-های اصلی و نظایر آن امکان ایجاد مسیر برای عبور اتومبیل به پارکینگ در داخل ساختمان میسر نباشد عوارض کسر پارکینگ براساس تعرفه‌های مصوب شهرداری اخذ و به حساب جداگانه‌ای جهت احداث پارکینگ عمومی در شهر واریز می‌گردد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- شهرداری باید با توجه به نیازمندی‌های محلی از محل دریافت عوارض کسری پارکینگ در مراکز محله و ناحیه و منطقه اقدام به احداث پارکینگ عمومی بنماید.

2-3-2-2-2- مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری‌های

آموزشی

فعالیت‌های مجاز

اراضي داراي کاربري آموزشي به کليه فعاليتهاي آموزشي اختصاص دارد که بطور مستقيم و يا غيرمستقيم در مقاطع مختلف تحصيلي از پيش‌دبستان تا پايان دوره دبیرستان‌ها در ارتباط هستند و با توجه به مقاطع مختلف فعاليتهاي آموزشي در طرح، اراضي آموزشي به رده‌هاي مختلف محله‌اي، ناحیه‌اي و شهري تقسيم شده است. فعاليتهاي مجاز در هر يك از رده‌هاي سلسله مراتب تقسيمات شهري در اين کاربري به شرح زير مي‌باشد.

کاربري آموزشي رده محله، شامل دوره‌هاي آموزشي قبل از دبستان (مهدکودک - آمادگي) و دوره آموزشي ابتدائي مي‌باشد. کاربري آموزشي رده ناحیه شامل مقطع راهنمايي است. کاربري آموزشي رده شهري شامل کليه رشته‌هاي دبیرستاني، هنرستان - مدارس تربيت معلم و ... مي‌شود. در اين رده مدارس و کلاس‌هاي زبان‌هاي خارجي و تقويتي و مدارس ويژه معلولين مختلف و غيره را نيز بايد در نظر داشت.

نحوه مکان‌یابی

اراضي با کاربري آموزشي تماماً به صورت ثابت روي نقشه‌ها مشخص شده اند.

- ضوابط تفکیک زمین در حوزه آموزش عمومي

استفاده‌هاي مجاز در اين کاربري عبارتند از: مهدکودک، دبستان، راهنمايي، دبیرستان، هنرستان فني و حرفه‌اي و پيش دانشگاهي.

سطح موردنياز قطعات آموزشي واقع در مراکز شهر، حوزه مسکوني و مجتمع‌هاي آموزشي با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه هر گروه براساس ضوابط سازمان توسعه و تجهيز مدارس محاسبه مي‌شود. چنانچه طبق معيارهاي تعيين شده سطح موردنياز بيش از مساحت قطعه باشد مساحت بيشتر ملاک عمل خواهد بود. ليکن در بافت پر شهر، با توجه به محدوديتها، حد نصاب‌هاي زير رعايت مي‌شود.

- حداقل مساحت قطعه تفکيکي جهت کودکستان 500 مترمربع به ازاء هر 50 دانش‌آموز به ازاي هر 25 نفر دانش‌آموز

طرح تفصيلي بندر کنگ

- اضافی 80 مترمربع به فضای سرپوشیده و 100 مترمربع به فضای باز اضافه شود.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت دبستان 3000 مترمربع به ازاء هر 250 دانش آموز
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت مدارس راهنمایی 4000 مترمربع به ازاء هر 300 دانش آموز
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت دبیرستان 8000 مترمربع به ازاء هر 500 دانش آموز¹
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت هنرستانها و مراکز آموزش فنی و حرفه ای 10000 مترمربع به ازاء هر 700 دانش آموز.
- به ازاء هر 100 دانش آموز اضافی 1000 مترمربع به زمین اضافه شود.

- ضوابط احداث بنا در حوزه های آموزشی عمومی

- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می باشد علاوه بر آن ضوابط زیر نیز می بایست رعایت گردد.
- حداکثر سطح اشغال همکف در دبستانها 50 درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه و در مدارس راهنمایی و دبیرستانها 40 درصد مساحت زمین تا ارتفاع سه طبقه تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال در هنرستانها و مراکز آموزش فنی و حرفه ای 40 درصد مساحت زمین تا ارتفاع سه طبقه تعیین می گردد.
- در واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته اند حداکثر ارتفاع نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز نماید.
- در امتداد واحدهای آموزشی واقع شده در بر گذرهای اصلی باید زمینی به عرض حداقل 5 متر جهت توقفهای کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مراکز آموزشی محسوب می گردد.

- ضوابط و نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی

بنا به پیشنهاد شماره 1/631/3 مورخ 1374/7/4 وزارت

¹- استخراج از ضوابط و مقررات؛ سازمان نوسازی مدارس کشور.

محترم کشور مبنی بر لزوم تنظیم نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی ضوابط زیر به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تصویب شد.

- 1- استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های شریانی درجه 1 و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌هایی که عرض حریم آنها (فاصله در حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از 18 متر باشد، همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن بست ممنوع است.
- 2- رعایت فواصل عنوان شده در جدول شماره 4-222 بین ورودی مدرسه و نزدیکترین نقاط الزامی است.

جدول شماره 4-222: فواصل بین ورودی مدرسه و معابر

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه 2	25 متر	10 متر
محلی	4 متر	4 متر

- 3- تعداد جا پارک لازم که باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد به شرح جدول شماره 5-222 تعیین می‌شود.

جدول شماره 5-222: تعداد جا پارک لازم در مجاورت مدارس مختلف

محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ دراز مدت
3جا پارک برای 5 کلاس اول	3 سواری و 2 مینی‌بوس برای هر 5 کلاس	1 سواری برای هر 5 کلاس
2 جا پارک برای هر 5 کلاس بعدی	1 سواری و 1 مینی‌بوس برای هر سه کلاس	1 سواری برای هر 6 کلاس
3جا پارک برای 6 کلاس 1 جا پارک برای هر 3 کلاس بعدی	1 سواری برای هر 4 کلاس	1 سواری برای هر 4 کلاس

مقررات ویژه

در خصوص فضاهای آموزشی باید موارد زیر را در نظر داشت. سهم، سرانه و میزان هر یک از رده‌های آموزشی در متن گزارش و در جداول مربوطه به تفکیک رده‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری

طرح تفصیلی بندر کنگ

مشخص شده است.

1- در صورت رفع نیاز اداره آموزش و پرورش و تخلیه فضاهای آموزشی استیجاری و غیرانتفاعی به طور طبیعی و اتوماتیک کاربری این پلاک‌ها به مسکونی (و یا کاربری اصلی) تغییر می‌یابد (طبیعی است تخلیه و تغییر کاربری این فضاها پس از تأمین فضای مناسب سطوح پیش‌بینی شده متناسب با معیارهای سازمان نوسازی مدارس کشور و در طرح تفصیلی مجاز می‌باشد).

2- تغییر کاربری آموزشی به غیرآموزشی مجاز نمی‌باشد. در موارد استثنایی و ضروری، با موافقت اداره آموزش و پرورش و پس از تعیین زمین مناسب و معادل با آن، که دارای کاربری خدمات غیرانتفاعی دیگری نباشد، و زمین موردنظر برای جابجایی از موقعیت همین زمین از لحاظ شعاع دسترسی و غیره برخوردار باشد و نیز تملک آن برای اداره آموزش و پرورش انجام شده باشد، می‌توان کاربری این دو زمین را با نظر کمیسیون ماده پنج با هم تعویض نمود.

3- با توجه به تدابیر پیش‌بینی شده در طرح در موارد خاص در صورت درخواست و توافق با مالک یا مالکین بجای تملک صد در صد هر قطعه زمین با کاربری آموزشی می‌توان تا 30 درصد آن را توسط کمیسیون ماده 5، مشروط به اهداء 70 درصد بقیه به اداره آموزش و پرورش جهت احداث فضاهای آموزشی، تغییر کاربری داد. با توجه به ابعاد حقوقی مسئله این بند تابع احکام و قوانین حقوقی می‌باشد.

4- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیرانتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان 5 کلاسه یا راهنمایی 6 کلاسه یا دبیرستان 8 کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری) نباشد فضای موردنیاز پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند 2 برای اینگونه مدارس حتی‌الامکان با همکاری شهرداری‌ها تأمین خواهد شد.

5- در صورتیکه ظرفیت مدرسه غیرانتفاعی از یک دبستان 12 کلاسه، یا راهنمایی 18 کلاسه، یا دبیرستان 24 کلاسه بیشتر باشد، بررسی‌های سنجش ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم ضروری است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

6- استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان و نظایر آنها ممنوع است.

3-3-2-2-2- ضوابط تفیک و احداث بنا در کاربری آموزش

عالی

- کاربری آموزش عالی

ضوابط تفکیک زمین در انواع کاربری‌های آموزش عالی شامل انواع مختلف دوره‌های تحصیلی بعد از دبیرستان می‌باشد. آموزش عالی کلیه مقاطع مختلف دانشگاهی از کاردانی، کارشناسی، کارشناسی ارشد و بالاتر از قبیل موسسات پژوهشی و دانشگاهی - انستیتوهای تحقیقاتی - دانشسراها و غیره را شامل می‌شود. در سلسله مراتب تقسیمات شهری، کاربری آموزش عالی در رده شهری در نظر گرفته شده است. جانمایی این کاربری که در مقیاس شهری و فراشهری می‌باشد، به صورت ثابت در طرح پیشنهاد شده است. کاربری‌های آموزش عالی قبلی موجود تماماً در طرح تثبیت شده است. مواردی که این فضاها استیجاری باشند تغییر کاربری آن مانند ضوابط فضاهای آموزشی استیجاری خواهد بود.

- ضوابط احداث بنا در حوزه‌های آموزش عالی

زمین موردنیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبانی، فضای باز و سبز، درختکاری و ورزشی می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی با کاربری آموزش عالی 100 درصد می‌باشد.

تبصره: در صورت احداث سایر فضاهای جنبی در حد بنای مجموعه آموزشی این سطوح جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.

- حداقل تفکیک قطعات اراضی با کاربری آموزش عالی برای دانشکده‌ها براساس برنامه و استانداردهای مربوطه خواهد بود.

- حداکثر سطح اشغال بنای آموزشی تا 50 درصد مساحت پلاک خواهد بود.

- تعداد طبقات فضاهای آموزش عالی تا چهار طبقه مجاز می‌باشد.

- شکل استقرار بنای آموزشی با سطح اشغال مجاز در قطعه زمین محدودیتی ندارد. به هر صورت در طرح بنای آموزشی باید کلیه ضوابط بناهای آموزش عالی را رعایت نمود.

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست، ترانسفورماتور و ...

طرح تفصیلی بندر کنگ

4-3-2-2-2- ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری سایر آموزشی

کاربری سایر آموزشی مربوط به فضاهای آموزشی برای کسب مهارت‌های مختلف می‌باشد که توسط سازمان‌های مختلف برای تربیت نیروی انسانی ماهر و کارآمد تشکیل می‌گردد. این کاربری‌ها عملکرد مقیاس شهری خواهند داشت به استثنای تعداد هنرجویان، مشابه هنرستانها و یا مراکز فنی و حرفه‌ای یا کار و دانش خواهند بود. باتوجه به شرایط مذکور حداقل مساحت قطععات تفکیکی و ضوابط احداث بنا در این مراکز به شرح زیر تعیین می‌گردد.

- حداقل مساحت قطععات تفکیکی 8000 مترمربع باشد.
- حداکثر سطح اشغال 40 درصد باشد.
- در امتداد واحدهای سایر آموزشی در بر گذرهای اصلی باید زمین به عرض 5 متر جهت توقف کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود.
- در مراکز سایر آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته‌اند حداکثر ارتفاع نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز کند.
- این مراکز باید به ازاء هر 10 هنرجو یک پارکینگ داشته باشد.

5-3-2-2-2- مقررات مربوط به تفکیک و احداث بنا در حوزه تجاری

میزان استفاده از اراضی تجاری باتوجه به تنوع، شکل و مقیاس سطح بندي آنها تعريف مي‌گردد و بطورکلي در مقیاس فعالیت‌های خرد (محل و ناحیه) و کلان شهر تدوین گردیده است.

الف- موارد استفاده از زمین

استفاده از اراضی تجاری در موارد زیر پیش‌بینی شده است.

1-الف- استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای خرده فروشی و عمده فروشی صنوف مختلف.
- احداث واحدهای وابسته به خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب، تزریقات، حمام و ...
- خدمات اداری و بازرگانی مانند دفاتر مهندسی، دفاتر

طرح تفصیلی بندر کنگ

- خصوصی بازرگانی، حقوقی و تجاری، شعب بانکها، دفاتر پست، برزن شهرداری در مقیاس محلات و
- خدمات گردشگری و پذیرایی مانند قهوه خانه، هتل، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا.
- کارگاه های کوچک تعمیراتی مانند پنجرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری لوازم گرمایش و سرمایش، تعمیر وسایل الکتریکی و
- خدمات فرهنگی مانند تئاتر، کتابخانه، سینما و نمایشگاه و
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور و
- پارکینگ عمومی.

2-الف- موارد استفاده ممنوع

در منطقه تجاری احداث کاربری های صنعتی، حمل و نقل و انبار و مجتمع های مسکونی ممنوع می باشد.

ب- نحوه مکانیابی

نحوه مکانیابی فضاهای تجاری در طرح این شهر به دو صورت در روی نقشه ها مشخص شده است.

1- تجاری های ثابت

2- تجاری های شناور

1-ب- تجاری های شناور

شامل تجاری های موجود و دارای مجوز، به اضافه سطوح جدید به میزان موردنیاز آتی هر قسمت از شهر می باشد که عمدتاً به صورت خطی بوده و در مواردی به صورت پاساژهای عمود بر محور اصلی قرار گرفته اند یا در آینده احداث می شوند. این نوع تجاری ها اعم از موجود و پیشنهادی را طرح به صورت شناور در قسمت های ویژه ای از حوزه اراضی مسکونی تعیین نموده است. کاربری های تجاری شناور در مقیاس محله در بر گذرهای 10 متری و بیشتر در مقیاس ناحیه بر گذرهای 20 متری و بیشتر و تجاری های شهری در بر گذرهای 24 متری و بیشتر به تناسب نیاز ایجاد می شوند. موقعیت محورهایی که تجاری در بر آنها مستقر شده اند به تفکیک مقیاس و رده بندی کاربری تجاری در این طرح بر روی نقشه مشخص شده اند.

طرح تفصیلی بندر کنگ

2-ب- تجاری ثابت (غیر شناور)

تجاری‌های ثابت شده که مربوط به بازارهای روز و توسط شهرداری یا زیرنظر آن راه‌اندازی می‌شود در تمام نواحی تقسیمات شهری به تناسب نیاز بر روی نقشه جانمایی شده‌اند. فرم تجاری‌های ثابت شده به صورت لکه‌ای بوده و همراه آن فضاهای جنبی از قبیل پارکینگ و غیره به صورت مشترک همراه آن پیشنهاد شده است. در خصوص نحوه استفاده از تجاری‌های شناور به نوع فضای تجاری موردنیاز هر منطقه از شهر باید توجه شود.

ب- ضوابط استفاده از سطوح تجاری

1- حداکثر 35 درصد سطوح تجاری بازارچه‌ها می‌توانند به سطح اشغال جهت احداث ساختمان تجاری اختصاص یابند. 65 درصد باقی مانده برای محوطه سازی - دسترسی و نیازهای جنبی مجموعه تجاری اختصاص دارد.

2- استفاده از اراضی تجاری ثابت به صورت مجموعه‌های تجاری خواهد بود و تفکیک و جداسازی یک قسمت از بقیه مجاز نمی‌باشد و به صورت بازار و بازارچه و میادین میوه و تره‌بار و فروشگاه‌های سرپوشیده و زنجیره‌ای باید طراحی شود و ابتدا به صورت مجموعه‌های آماده سازی شده مورد بهره‌برداری قرار گیرند و تفکیک عرصه واحدها مجاز نبوده و تنها اعیانی آنها قابل تفکیک خواهد بود.

3- همجواری واحدهای تجاری به تناسب نوع فعالیت‌های مورد نیاز هر یک از این مجموعه‌ها خواهد بود. در حوزه‌های تجاری شناور و ثابت برخی کاربری‌های دیگر مانند فعالیت‌هایی که در رده کاربری جهانگردی تقسیم شده‌اند یا صنوف تولیدی و خدماتی غیرمزامی کوچک و یا صرفاً خدماتی می‌توانند استقرار یابند. از این جمله کاربری‌ها می‌توان از رستوران - قهوه‌خانه یا برخی فعالیت‌های دفتری مانند مهندسی و فعالیت‌های وابسته به کاربری‌های درمانی مانند داروخانه - تزییقات و فعالیت‌های مشابه نام برد.

4- تغییر نوع فعالیت‌های تجاری (تغییر فعالیت) و احداث واحدهای تجاری بدون مجوز شهرداری مجاز نمی‌باشد. زیرا برخی از فعالیت‌های تجاری ترافیک بیشتری تولید می‌کنند و نیاز به تعداد پارکینگ بیشتری دارند یا حضور برخی از

طرح تفصیلی بندر کنگ

- انواع فعالیت‌های تجاری ضروری‌تر می‌باشد و کمبود آن مشکل ایجاد می‌نماید.
- 5- تأمین دسترسی مستقیم کلیه واحدهای تجاری به شبکه ارتباطی سواره یا پیاده ضروری است.
 - 6- تأمین واحدهای بهداشتی مناسب، تجهیزات اطفاء حریق، راه‌های خروجی اضطراری و... برای مجموعه‌های تجاری الزامی است.
 - 7- در مجموعه‌های تجاری با عملکرد شهری و ناحیه‌ای بایستی محلی برای توقف وسایل نقلیه (باربری - مسافربری) پیش‌بینی شود.
 - 8- احداث واحد مسکونی سرایداري در مجموعه تجاری مجاز است در این صورت تأمین دسترسی مستقیم برای فضای مسکونی آن به معبر عمومی ضروری است.
 - 9- وجود مطب‌های پزشکان به صورت انفرادی که حالت محله‌ای دارند در حوزه اراضی مسکونی با رعایت ضوابط مربوطه مجاز می‌باشند.
 - 10- احداث و تعبیه جان پناه، خرپشته و حفاظ بالکن ضروری است.

ت- سطوح عملکردی

1-ت- کاربری‌های تجاری مقیاس شهری

- واحدهای فروش مانند فروشگاه‌های لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، عتیقه، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی، کود و سموم کشاورزی.
- کلیه استفاده‌های مجاز تجاری در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرامنطقه‌ای دارد مانند: فروشگاه‌های عتیقه، فرش و صنایع دستی، طلا و جواهر، پارچه، لباس، لوازم بیمارستانی، پزشکی و دندانپزشکی.
- واحدهای خدماتی مانند: مجتمع‌های پزشکی و حرفه‌ای وابسته، دفاتر تکثیر، دفاتر ازدواج و اسناد، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری و صرافیه.
- واحدهای کارگاهی کوچک و غیرمزاحم مانند: شیشه‌خم‌کنی، چاپخانه و سایر کارگاه‌های تولیدی کوچک

طرح تفصیلی بندر کنگ

- کلیه استفاده‌های خدماتی در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرامنطقه‌ای دارد مانند مطب فوق تخصص، دفتر وکلای دادگستری، دفاتر مهندسی.
- کلیه استفاده‌های کارگاهی کوچک غیرمزاحم در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرامنطقه‌ای دارد مانند تعمیرگاه‌های تخصصی ماشین‌آلات (غیر از وسائل نقلیه) مانند: دوربین، لوازم بیمارستانی، دستگاه‌های چاپ، ماشین‌های تایپ و ...
- ساختمان‌هایی که به منظور عمده فروشی یا پخش و توزیع کالا احداث می‌شوند؛
- ساختمان‌هایی که به منظور استفاده‌های عمومی برای خدمات شهری شامل عمده‌فروشیها، راسته‌های صنوف مختلف شرکت‌های بازرگانی و تجاری، لوازم خانگی، مبل فروشی، نمایشگاه، کلینیک‌های تخصصی پزشکان، داروخانه و ... احداث می‌شوند؛
- تبصره 1: این عملکردها در حاشیه معابر که در نقشه کاربری اراضی مشخص شده نشان داده شده است.
- تبصره 2: کاربری‌های در مقیاس شهر به هیچ عنوان با کاربری مسکونی قابل ادغام نیستند و ایجاد آنها مستلزم احداث بناهای مستقل می‌باشد.

2-ت- کاربری‌های تجاری در سطح ناحیه

- واحدهای فروش هفتگی مانند: لوازم التحریر فروشی، گل فروشی، اسباب‌بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی، فروشگاه لوازم پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی دوچرخه و موتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، فروشگاه نفت، خرازی، رنگ فروشی، رستوران، چایخانه، موکت و پرده فروشی، فروشگاه صنایع دستی
- واحدهای خدماتی مانند: تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان و دندانپزشک، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی
- واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزاحم مانند: قنادی، شیرینی پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، بافندگی، صنایع دستی، قفل و کلیدسازی

طرح تفصیلی بندر کنگ

تبصره 1: این عملکردها می‌توانند به صورت مختلط با کاربری مسکونی دیده شود.

تبصره 2: این عملکردها در محورهای تجاری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی مستقر خواهند شد.

3-ت- تجاری در سطح محله و زیرمحله

واحدهای تجاری شامل واحدهای فروش روزانه مانند لبنیات، فروشی، خواربارفروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، قصابی، میوه فروشی و ...
واحدهای خدماتی مانند: آرایشگاه مردانه، مطبهای منفرد پزشکی

واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزاحم، مانند: ناوایی، تعمیرات لوازم خانگی، دوزندگی، نجاری، لحافدوزی

تبصره 2: حداکثر سطح قابل تخصیص کاربری‌های مسکونی به فعالیت‌های فوق در طبقه همکف معادل ده درصد سطح کل هر پلاک است.

تبصره 3: هرکدام از این عملکردها می‌توانند در هر یک از طبقات بناهای مسکونی احداث شوند.

ج- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

1-ج- حداقل اندازه قطعات

- حداقل تفکیک در تجاری‌های مقیاس شهر 500 مترمربع می‌باشد؛

- حداقل تفکیک در تجاری‌های مقیاس ناحیه‌ای 200 مترمربع می‌باشد؛

- (حداقل مساحت قطعات تفکیکی) در تجاری‌های مقیاس محله‌ای 25 متر مربع می‌باشد؛

- کاربری محورهای تجاری، فقط قطعه‌های واقع در بر محور را شامل می‌شود و این قطعه‌ها تا عمق پلاک مشمول ضوابط و مقررات این کاربری هستند.

- تنها بر جبهه اصلی قطعه تا عمق حداکثر 20 متر دارای کاربری محور تجاری و تابع ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود. عمق مازاد بر 20 متر در قطعاتی که عمق پلاک آنها بیشتر است، مشمول ضوابط و مقررات کاربری مسکونی مجاور خواهد بود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- تجميع قطعات داراي کاربري تجاري بلامانع است.

2-ج- ساير ضوابط مربوط به تفكيك زمين

- حدنصاب تفكيك اراضي تجاري جهت استفاده از تراكم حداكثر و احداث بنا در طبقات، معادل حدنصاب تفكيك کاربري مسكوني همان حوزه هايي است كه زمين موردنظر در آن واقع مي باشد.
- تفكيك اعياني واحدهاي تجاري تا سطح 25 مترمربع خالص و 35 مترمربع با مشاعات مجاز مي باشد. در داخل پاساژها اين مقدار تا 15 مترمربع خالص و 20 مترمربع با مشاعات کاهش مي يابد از سطح هر مغازه حداقل 40 درصد آن بايستي براي توقف مراجعين اختصاص يابد. در مواردتي كه تخريب مغازه موجود و بازسازي آن انجام مي گيرد ابعاد و مساحت آن برابر مساحت واحد تجاري قبل از تخريب خواهد بود.
- تفكيك عرصه اراضي تجاري كمتر از حدنصاب تفكيك اراضي مسكوني باعث مي شود كه اين قطعات نتوانند از تراكم مجاز حوزه تراكمي مربوطه و تعداد طبقات استفاده نمايند.
- قطعات تجاري موجود با زيربناي بين 25 تا 50 مترمربع مي توانند با اخذ پروانه ساختماني به ميزان سطوح قبلي حداكثر در يك طبقه بازسازي يا نوسازي شوند.
- پلاكهاي تجاري موجود با حدنصاب كمتر از 25 مترمربع در صورتتي كه با قطعات مجاور تجميع نكنند جهت رعایت اصول بهداشتي و زيبايي مي توانند در حد متراژ بناي موجود، با اخذ پروانه ساختماني بناي قبلي را مرمت و استحکام بخشند.
- كليه قطعات موجود در حوزه اراضي تجاري كه زير حد نصاب تفكيك حوزه مسكوني مربوطه تا مساحت حداقل 50 مترمربع باشند تنها در يك طبقه و سطح اشغال 100 درصد زميني مي توانند احداث بنا كنند.
- رعایت تناسب طول و عرض قطعات تجاري الزامي است و نبايد حداقل بر واحد تجاري كمتر از 3/5 متر باشد.
- حداكثر ارتفاع مفيد واحدهاي تجاري در مقياس شهري و ناحيه اي 5 متر و محله اي سه متر مي باشد.
- عقب نشيني 3 متر از بر فضاهاي تجاري در مقياس شهري و ناحيه اي الزامي است. اين فضا جزء تراكم محسوب نمي شود و

طرح تفصيلی بندر کنگ

بر روی آن در صورت داشتن حدنصاب تفکیک تا تراکم مجاز می‌تواند بنا احداث نمایند. عملاً پیش فضای مسقف جلوی واحدها به صورت رواق عبوری خواهد بود و جزء ملک واحد تجاری محسوب می‌شود.

- ایجاد پیش‌آمدگی در ساختمان‌های راسته بازار در صورتی مجاز است که ارتفاع آن از کف حداقل $4/5$ متر باشد. میزان پیش‌آمدگی حداکثر 50 درصد عرض گذر بازار به فاصله حداکثر 10 متر از یکدیگر ضروری است. در این حالت نورگیرهای سقفی برای گذر بازار به فاصله حداکثر 10 متر از یکدیگر ضروری است. رعایت عقب‌نشینی ذکر شده در مورد خرده‌فروشی و خدمات در منطقه بازار برای این بخش از تجاری ضروری نیست.

3-ج- ابعاد و تناسبات قطعات

- حداقل عرض و عمق واحد تجاری مقیاس شهر به ترتیب 6 متر و 9 متر می‌باشد؛
- حداقل عرض و عمق واحد تجاری ناحیه‌ای به ترتیب 4 متر و 8 متر می‌باشد؛
- حداقل عرض و عمق واحد تجاری محله‌ای به ترتیب $3/5$ متر و 6 متر می‌باشد؛
- در تفکیک قطعات تجاری نسبت طول به عرض نباید بیشتر از 3 به 1 باشد.

4-ج- نحوه دسترسی

- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه‌های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند؛
- حداقل عرض دسترسی بن باز برای هرگونه کاربری تجاری 10 متر است؛

ج- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

1-ج- حداکثر تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری تجاری در مقیاس شهر، 100 درصد کل زمین بوده و حداکثر ارتفاع سه طبقه با رعایت عدم اشراف و ارتفاع ساختمان‌های همجوار می‌باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های تجاری مقیاس ناحیه و محله 100 درصد کل زمین می‌باشد. ارتفاع این کاربری‌ها باتوجه به ارتفاع مجاز کاربری‌ها مسکونی مجاورشان تعیین می‌شود.

2-ج- حداکثر سطح اشغال

- کاربری‌های تجاری مقیاس شهری، حداکثر سطح پوشش طبقه همکف 70 درصد کل زمین (70 درصد پس از رعایت 2 متر عقب‌نشینی از بر پیاده‌رو (حریم تجاری) برای احداث ساختمان محاسبه می‌شود):
- در مورد شعب بانک‌هایی که در راسته‌های تجاری احداث می‌گردند سطح پوشش طبقه همکف 80 درصد کل زمین است.
- در مورد پاساژ 40 درصد از سطح اشغال بنا در همکف (که 70 درصد کل زمین می‌باشد) باید برای عبور و مرور داخل پاساژ در نظر گرفته شود.

3-ج- حداکثر ارتفاع ساختمان

- در مجموعه‌های تجاری حداقل فاصله عبوری بین دو واحد تجاری 5 متر است.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری یک طبقه 4/20 متر است.
- حداکثر ارتفاع مجاز مجتمع‌های تجاری 3 طبقه می‌باشد. لیکن ارتفاع واحدهای تجاری در سطح ناحیه و محله بر اساس ارتفاع مجاز منطقه مسکونی که در آن قرار گرفته‌اند، تعیین می‌شود.

4-ج- حداقل تعداد پارکینگ

- به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای 24 مترمربع بدون احتساب نیم طبقه بالکن یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از 24 مترمربع باشد به ازای هر 24 مترمربع مازاد یک پارکینگ اضافی در نظر گرفته شود؛
- برای واحدهای مجتمع‌های تجاری به ازای هر واحد تا 50 مترمربع زیربنا دو واحد پارکینگ باید تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد آپارتمانی بیشتر از 50 مترمربع

طرح تفصیلی بندر کنگ

باشد به ازاي هريك تا 40 مترمربع مازاد، تأمين يك پارکینگ اضافي الزامي است؛

- در پاساژها يا مجتمع‌هاي تجاري در صورتیکه تعداد واحدهاي تجاري بيش از 4 واحد باشد علاوه بر تأمين پارکینگ موردنياز به ازاء هر واحد تجاري به ازاي هر 4 واحد تجاري تأمين يك واحد پارکینگ اضافي براي مراجعين نیز الزامي است.

5-ج- مقررات مربوط به نورگيري و تهويه طبيعي

- کليه راهروها در مجتمع‌هاي تجاري بايد در فواصل 50 متري به هواي آزاد دسترسي داشته باشند.

پهنه مختلط تجاري - خدماتي

اين پهنه در بخش مركزي و تجاري شهر و براساس پيشنهادات طرح موضعي بافت فرسوده تثبيت گردیده است. در اين پهنه باتوجه به غلبه فعاليتهاي تجاري در طبقه همكف اولويت با فعاليتهاي تجاري است ولي احداث كاربري‌هاي خدماتي نیز بلامانع ميباشد. همچنين طبقات بالاتر از همكف جهت فعاليتهاي تجاري و خدماتي لحاظ گردیده اند.

- حداكثر تعداد طبقات در اين پهنه معادل حداكثر تراکم مجاز تجاري است.

- 40 درصد از سطح اشغال بنا در همكف (70 درصد كل زمين) بايد براي عبور و مرور در داخل مجتمع‌هاي تجاري - خدماتي لحاظ شود.

- در اين پهنه همچون مجتمع‌هاي تجاري، علاوه بر تأمين پارکینگ به ازاء هر واحد تجاري، احداث پارکینگ براي مراجعين معادل يك واحد پارکینگ به ازاء هر چهار واحد تجاري نیز الزامي است.

- در تفكيك اين قطعات نسبت طول به عرض نبايد بيش از 3 به 1 باشد.

- ساير ضوابط اين پهنه مشابه ضوابط تعريف شده براي پاساژها و كاربري تجاري است.

6-3-2-2-2-2- ضوابط تفكيك و احداث بنا در حوزه بهداشتي - درماني

طرح تفصيلي بندر كنگ

فعالیت‌های مجاز

الف- درمانی: فعالیت‌هایی که در محدوده این کاربری قرار می‌گیرند عبارتند از 1 سطوح مختلف فعالیت‌ها و عملیات درمانی مانند کلینیک پزشکان، درمانگاه و بیمارستان و زایشگاه، آزمایشگاه‌ها و از این قبیل فعالیت‌ها.

ب- بهداشتی: فعالیت‌های مجاز مربوط به کاربری بهداشتی شامل حمام‌های عمومی و سرویس‌های بهداشتی عمومی می‌شود.

رده‌بندی

- فضاهای درمانی به دو مقطع ناحیه‌ای و شهری تقسیم شده‌اند. مقطع ناحیه شامل درمانگاه‌ها می‌باشد. در مقیاس شهری، این کاربری بیمارستان‌ها و زایشگاه‌ها را شامل می‌شود.
- مکان‌یابی تمام فضاهای درمانی به استثناء کلینیک‌های پزشکان به صورت ثابت در طرح مشخص شده است.
- فضاهای بهداشتی در رده شهری قرار می‌گیرد ولی توزیع آن به صورت پراکنده در مرکز نواحی مجاز است.

مکان یابی

غیر از فضاهای بهداشتی موجود، کمبودهای این کاربری به صورت شناور در محدوده حوزه کاربری فضاهای سبز در نظر گرفته شده است.

- خدمات مجاز در کاربری درمانی - بهداشتی

- اراضی حوزه بهداشتی - درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی (کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و ...) در نظر گرفته شده است.
- احداث مطبها و ساختمان پزشکان باید در اراضی با کاربری تجاری صورت پذیرد.
- استفاده از اراضی بهداشتی به منظور احداث واحدهای بهداشتی مانند حمام عمومی، آبریزگاه و ... می‌باشد. این فضاها عمدتاً در داخل فضای سبز و یا در مراکز شلوغ شهر مانند مراکز تجاری لازم خواهد بود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- ضوابط تفکیک اراضی در حوزه بهداشتی - درمانی

تعیین حداقل تفکیک اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و شهر تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذیربط می‌باشد. در صورتی که میزان حداقل پیشنهادی طرح بیشتر باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بیمارستان به ازاء هر تخت 210 مترمربع و حداقل مساحت 20.000 مترمربع؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مرکز بهداشت شهرستان 15000 مترمربع؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مراکز بهداشت و درمان شهری 10000 مترمربع؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث درمانگاه ناحیه شهری 7000 مترمربع؛
- سطح زیربنا به ازاء هر تخت 60 مترمربع و سطح زمین 150 مترمربع؛
- حداقل فضای باز واحدهای درمانی با مساحت 500 متر و کمتر موجود معادل 50 درصد زمین؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مرکز انتقال خون 3000 مترمربع؛
- ارتفاع ساختمان تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و بهزیستی؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث حمام و آبریزگاه عمومی با نظر شهرداری تعیین می‌گردد.

ب- ابعاد و تناسب قطعات

- نسبت طول به عرض قطعات حداکثر برابر 3 می‌باشد.
- ج- نحوه دسترسی‌ها
- حداقل عرض دسترسی سواره برای این کاربری 18 متر می‌باشد.

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف- تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی در مقیاس محله 100 درصد می‌باشد.
- تراکم ساختمانی در مقیاس ناحیه 150 درصد می‌باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- تراکم ساختمانی در مقیاس شهر 200 درصد می‌باشد.

ب- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح پوشش همکف در کاربری درمانی، 50 درصد کل زمین می‌باشد.

ج- حداکثر ارتفاع ساختمان

- ارتفاع بنا طبق ضوابط مصوب وزارت بهداشت و درمان محاسبه می‌گردد.
- حداکثر تعداد طبقات در مقیاس محله دو طبقه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در مقیاس ناحیه ای سه طبقه می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در مقیاس شهر چهار طبقه می‌باشد.
- در مقیاس ناحیه و شهر تعبیه آسانسور ضروری است.

د- حداقل ابعاد حیاط

- بخشی از فضای کاربری درمانی (حداقل 40 درصد فضای باز) باید به فضای سبز اختصاص یابد.

ه) نحوه استقرار ساختمان در زمین

- حداقل فاصله بنا تا مرز زمین از هر طرف 6 متر است و موقعیت بنا می‌بایست ضمن هماهنگی با بناهای اطراف 6 متر از دیوار حیاط فاصله داشته باشد.

و- حداقل تعداد پارکینگ

- فضاهای پارکینگ موردنیاز در هر یک از کاربری‌های درمانی - بهداشتی به شرح زیر می‌باشد:
- مراکز بهداشت، یک واحد پارکینگ به ازای هر 70 مترمربع زیربناي کل؛
- کلینیک‌ها یک واحد پارکینگ به ازاء هر 40 مترمربع زیربناي کل؛
- مطب: حداقل دو واحد به ازاء هر مطب؛
- بیمارستان: یک واحد پارکینگ به ازاء هر اتاق یک تختی و یک و نیم واحد به ازای هر اتاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت اتاق عمومی؛

طرح تفصیلی بندر کنگ

- گرمابه: يك واحد به ازاء هر 4 نمره خصوصي و يك واحد به ازاء هر 100 مترمربع زیربنای گرمابه عمومي.

مقررات ویژه

- 1- کاربری‌های درمانی در دو مقیاس شهری و ناحیه‌ای در سلسه مراتب تقسیمات شهری منظور شده است.
- 2- سهم و سرانه این کاربری به تفکیک رده‌های تقسیمات شهری در جدول مشخص شده است.
- 3- ایجاد مجموعه‌های پزشکی در محدوده کاربری‌های درمانی، تجاری و مختلط مجاز است استقرار برخی از واحدهای درمانی در طبقه فوقانی فضاهای تجاری، مشروط به تأمین فضای پارکینگ بوده و با توجه به سایر ضوابط بلامانع است.
- 4- فضاهای درمانی موجود استیجاری همچون فضاهای آموزشی در صورت عدم نیاز و تخلیه به طور طبیعی به کاربری مسکونی و یا کاربری اصلی ملک تخییر می‌یابد.
- 5- متقاضی تاسیس حمام عمومي می‌تواند از محدوده فضاهای مختلط تجاری نیز استفاده نماید.
- 6- ترمینال‌های مسافربری شهری و روستایی با توجه به ویژگی‌های آن می‌توانند محل مناسب برای استقرار حمام و سرویس بهداشتی باشند.
- 7- در خصوص مجوز احداث فضاهای بهداشتی رعایت ضوابط سازمان محیط زیست و استعلام از آن الزامی است.

7-3-2-2-2- ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه مذهبی

فعالیت‌های مجاز

انواع فعالیت‌های مربوط به این نوع کاربری شامل مساجد - حسینیه‌ها - تکایا - مصلا - فاطمیه‌ها - هیئت‌ها - مهدیه‌ها - خانقاه - امامزاده - بقاع متبرکه و فضاهای مربوط به اقلیت‌های مذهبی (کلیسا و کنیسه)، معابر و فضاهای وابسته و جنبی آن را شامل می‌شود.

نحوه مکان‌یابی

کاربری‌های مذهبی از نظر سطح عملکردی به دو مقیاس محله‌ای و شهری تقسیم شده‌اند. کاربری‌های مذهبی موجود تماماً تثبیت شده‌اند. کمبودهای فضاهای مذهبی رده‌های شهری و محله‌ای باتوجه به نیاز بخش‌های مختلف و با هماهنگی مردم و مسئولین بصورت ثابت پیشنهاد شده‌اند. کاربری‌های مذهبی مقیاس محله‌ای در حوزه اراضی مسکونی واقع می‌شوند ولی مذهبی‌های مقیاس شهری همجوار با مراکز خدمات شهری احداث می‌گردند.

مقررات ویژه

- 1- با توجه به ویژگی و تقدس خاص این کاربری تخصیص اراضی و فضا با کاربری‌های دیگر با رعایت سایر ضوابط و مقررات به کاربری مذهبی مجاز می‌باشد.
- 2- در حاشیه فضاهای مذهبی ایجاد فضاهای جنبی مانند کتابخانه - سالن اجتماعات ویژه سخنرانی‌ها مجاز می‌باشد.
- 3- تخصیص و اهدای اراضی برای ایجاد فضاهای مذهبی مشروط به رعایت ضوابط همجوار می‌باشد.
- 4- رعایت سایر ضوابط از جمله مسئله پارکینگ برای احداث فضاهای مذهبی لازم می‌باشد.

- ضوابط تفکیک در حوزه کاربری مذهبی

- تفکیک اراضی در حوزه کاربری مذهبی تابع ضوابط و مقررات اداره اوقاف و عرف محلی خواهد بود.
- حداقل اندازه قطعات مذهبی نباید از هزارمترمربع کمتر باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- حداکثر سطح اشغال در همکف کاربری مذهبی 50 درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی صد در صد می‌باشد.
- حداقل فاصله قطعه مذهبی از معبر 5 متر است ولی محل احداث بنا در قطعه آزاد است.
- احداث بنا تا دو طبقه مجاز است.

8-3-2-2-2- مقررات تفکیک و احداث بنا در حوزه فرهنگی

فعالیت‌های مجاز

حوزه کاربری فرهنگی شامل اماکن فرهنگی - کتابخانه‌ها، موزه‌ها، موسسات انتشاراتی، انجمن‌های فرهنگی، فرهنگسراها، بناهای یاد بود مشاهیر فرهنگی، سالن سینما، نمایشگاه‌های هنری، تئاتر و اجتماعات می‌باشد.

رده‌بندی

در تقسیمات شهر کاربری فرهنگی در سه رده محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری تقسیم شده است.

نحوه مکانیابی

اراضی با کاربری فرهنگی موجود تماماً در طرح پیشنهادی تثبیت و میزان کمبود آن به صورت شناور در محدوده فضاهای سبز در نظر گرفته است. همچنین تأمین بخشی از نیازهای این بخش در منطقه با کاربری ویژه پیش‌بینی گردیده است.

- مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری‌های فرهنگی

- حداقل مساحت تفکیک برای کاربری فرهنگی 1500 متر است.
- تفکیک زمین‌های اختصاص یافته به کاربری فرهنگی در طرح مجاز نیست و احداث بنا براساس دستورالعمل‌های وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

- ضوابط پارکینگ

- کتابخانه و موزه: یک واحد برای هر 70 مترمربع زیربنای کل
- سینما: یک واحد برای هر 8 صندلی
- تالار اجتماعات: یک واحد برای هر 80 مترمربع زیربنای کل

طرح تفصیلی بندر کنگ

- باشگاه های اجتماعی: یک واحد برای هر 50 مترمربع زیربنای کل

مقررات ویژه

1- برخی از انواع فعالیت های فرهنگی که به طور نسبی انتفاعی نیز می باشند، مانند سینماها و تئاترها می توانند علاوه بر استفاده از کاربری های فرهنگی پیشنهادی در طرح، از اراضی با کاربری مختلط نیز استفاده نمایند (با کسب اجازه از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی).

2- تبدیل هیچ یک از فضاهای فرهنگی موجود قبل از جایگزین و دایر کردن فضاهای جدید، از سوی مالکین آنها که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد، تا قبل از بهره برداری از این فضاهای جدید - مجاز نمی باشد.

9-3-2-2-2- مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری ورزشی

فعالیت های مجاز

فعالیت های مجاز مربوط به این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم ها - استخرها، باشگاه ها و زورخانه ها است. که از حد ناحیه تا مقیاس شهری و فرا شهری را در بر گرفته اند.

رده بندی

این کاربری در رده ناحیه و شهری عملکرد دارد در مقیاس محله ای کاربری ورزشی همراه فضاهای سبز یا فضاهای آموزشی پیشنهاد شده است.

نحوه مکانیابی

این کاربری در مقیاس ناحیه و شهر به تفکیک در نقشه ها مشخص شده است، در نقشه ها هر ناحیه دارای فضاهای ورزشی ویژه خود است.

مقررات ویژه

1- برای فعالیت های ورزشی که از سوی بخش خصوصی در یک فضای کوچک قابل راه اندازی است، می توان از فضاهای تجاری

طرح تفصیلی بندر کنگ

مختلط برابر ضوابط سازمان تربیت‌بدنی استفاده نمود.
2- حداکثر 20 درصد سطوح فضاهای ورزشی به فضاهای سرپوشیده اختصاص می‌یابد. بقیه اراضی برای زمین‌های باز تخصیص و محوطه سازی خواهد شد.

- مقررات تفکیک و احداث بنا

باتوجه به نوع عملکرد فضاهای ورزشی که بخش عمده فعالیت آن در فضای باز انجام می‌شود تراکم ساختمانی در این فضاها حداکثر 20 درصد می‌باشد.
تبصره: جایگاه و سکوهایی پرش‌شنا و غیره جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

- حداقل تفکیک زمین ورزشی در مقیاس محله 1000 مترمربع می‌باشد.

- حداقل تفکیک فضاهای ورزشی در مقیاس ناحیه یک هکتار و در مقیاس شهری 3 هکتار می‌باشد.

تبصره 1: سالن‌های ورزشی و تفریحات سالم از قوانین فوق مجزا بوده و برای اینگونه فعالیت‌ها از اراضی تجاری مختلط استفاده می‌شود.

تبصره 2: برای فعالیت‌های ورزشی بخش خصوصی به صورت منفرد برای یک ورزشگاه، حداقل فضای موردنیاز به تناسب و ابعاد نوع فعالیت ورزشی می‌باشد.

- میزان زمین موردنیاز هر واحد ورزشی بسته به مورد براساس استانداردهای مورد تأیید سازمان تربیت‌بدنی خواهد بود.

- سطح اشغال فضاهای ورزشی باتوجه به آنکه برای این کاربری حداکثر از تراکم 20 درصد استفاده می‌شود و معمولاً قسمت اعظم آن یک طبقه می‌باشد (سالن ورزشی با ارتفاع دوبله) حداکثر 20 درصد برای فضاهای سرپوشیده و بقیه فضای باز برای سایر فعالیت‌ها که در هوای آزاد می‌باشد خواهد بود.

- تعداد طبقات فضاهای ورزشی معمولاً یک طبقه بوده مگر فضاهای جنبی و اداری که دو طبقه نیز قابل تأسیس می‌باشد.

تبصره: در مواردی که نیاز به طبقات بیشتر باشد موضوع در کمیسیون ماده پنج مورد بررسی قرار گرفته و اظهار نظر می‌شود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- شکل، جانمایی و استقرار ساختمان‌های سرپوشیده ورزشی به میزان سطح اشغال مجاز، محدودیتی ندارد.
- تبصره 1:** ضوابط مربوط به احداث ساختمان برای سطوح مختلف ورزشی براساس دستورالعمل‌ها و استانداردهای سازمان تربیت بدنی است.
- تبصره 2:** طرح مجموعه‌های ورزشی پس از تهیه لازم است از جهت رعایت اصول و استانداردهای لازم و ضوابط از سوی دفتر فنی سازمان تربیت بدنی قبل از ساخت بررسی و تأیید گردد.
- توصیه می‌شود بناها با فاصله نسبی از معبر ساخته شوند.
- دسترسی مستقیم آنها به معبر اصلی ضروری است.

ضوابط پارکینگ

- باشگاه: یک واحد پارکینگ به ازاء هر 50 مترمربع زیربنای کل
- سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای 80 مترمربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر 15 صندلی تماشاچی
- استخر: یک واحد برای هر سه رختکن
- استادیوم‌های ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر 250 مترمربع سطح ورزشگاه به اضافه یک واحد برای هر 30 تماشاچی

10-3-2-2-2- ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در حوزه-

های کاربری اداری - انتظامی

فعالیت‌های مجاز

- این حوزه شامل دو دسته کاربری‌های اداری و انتظامی می‌باشد:
- حوزه اداری: انواع فعالیت‌های مجاز در این کاربری شامل ادارات و نهادهای دولتی، بنیادها، دفاتر رسمی ثبت املاک و اسناد، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست، دادسراها، ستاد نیروهای مسلح، دفاتر موسسات مختلف و دفاتر شرکتها و فعالیت‌های مشابه می‌باشد.
- حوزه انتظامی: این حوزه شامل واحدهای نیروی انتظامی، کلانتری‌ها و پایگاه‌های مقاومت بسیج می‌گردد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری‌های اداری

استفاده از اراضی اداری برای احداث واحدهای اداری و موارد زیر پیش‌بینی شده است.

- خدمات اداری - تجاری مانند دفاتر تجاری، شعب بانک، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی
- مراکز خدمات فرهنگی مثل سالن سخنرانی، کتابخانه و ...
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، دفتر پست و دفتر مخابرات.

تبصره 1: فعالیت‌های تجاری، خرده فروشی و کارگاه، انبار بطورکلی در این منطقه ممنوع می‌باشد.

تبصره 2: واحدهای فرهنگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و تجاری حداکثر 20 درصد از سطح اشغال موردنظر در هر قطعه را می‌تواند شامل شود.

رده‌بندی

در سلسله مراتب تقسیمات شهری کاربری اداری - انتظامی تنها در رده شهری در نظر گرفته شده است. با این توضیح که برای برخی فعالیت‌های دفتری بسته به مورد، می‌توان از اراضی با کاربری مسکونی یا اراضی تجاری مختلط استفاده نمود.

نحوه مکان‌یابی

کاربری‌های اداری - انتظامی موجود تماماً ثبت شده و کمبودهای آن تا حد سرانه به صورت ثابت در طرح پیش‌بینی شده است. با این توضیح که برخی فعالیت‌های دفتری از این قاعده مستثنی هستند. به علاوه در حوزه کاربری اداری پیشنهادی کمبودهای کاربری انتظامی به صورت شناور در نظر گرفته شده است.

مقررات ویژه

1- تغییر کاربری فضاهای استیجاری با کاربری اداری در صورت عدم نیاز دستگاه بهره‌بردار مانند استیجاری آموزشی خواهد بود.

2- احداث فضاهای جنبی موردنیاز ادارات از قبیل مهمانسرا - انبار و غیره در صورت رعایت ضوابط همجواری و تایید ارگان‌های مربوطه در حد متعارف مجاز خواهد بود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه اداری

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت بنای اداری 2000 متر مربع تعیین می‌گردد.
- حداقل مساحت تفکیک جهت احداث شعب فرعی ادارات و بانکها در سطح نواحی و مناطق شهری 300 مترمربع تعیین می‌گردد.
- دسترسی بناهای اداری باید از شبکه‌های جمع و پخش کننده ناحیه ای تأمین گردد.

ضوابط احداث بنا در حوزه اداری

- حداکثر اشغال بنای ساختمان‌های اداری در طبقه همکف 60 درصد مساحت قطعه است. در این حالت فضای باز بیش از 25 مترمربع مشروط بر اینکه کمترین بعد آن 5 متر یا بیشتر باشد جزو فضای آزاد محسوب می‌شود.
- در صورتی که سطح اشغال زمین در واحدهای اداری کمتر از 60 درصد باشد، بخشی از زمین مذکور باید فضای سبز شود.
- حداکثر طبقات 2 طبقه تعیین می‌گردد و پیلوت جزو زیربنا محاسبه نمی‌گردد.
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل سه متر حریم از بر گذرهای دسترسی ملک مجاز است.

ضوابط پارکینگ

- تأمین یک واحد پارکینگ بازا هر 50 مترمربع زیربنای اداری الزامی است.
- در صورتیکه بخش یا تمام پارکینگ مورد نیاز در فضای باز در نظر گرفته شود سطح آن می‌بایست محاسبه و به فضای باز منظور شده (40 درصد مساحت قطعه) اضافه گردد.

11-3-2-2-2- کاربری نظامی

فعالیت‌های مجاز

در این اراضی فعالیت‌هایی از قبیل قرارگاه، پایگاه، ادارات ستادی نیروهای سه‌گانه و پایگاه‌های مقاومت بسیج مجاز است و فعالیت‌های نظامی در محدوده شهرها مجاز نمی‌باشد. لذا منظور از کاربری نظامی تنها بخش ستادی آن می‌باشد.

رده بندی

این کاربری در مقیاس شهری تقسیم بندی شده است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

نحوه مکان‌یابی

فضاهای سبز تماماً به صورت ثابت در نقشه‌ها مشخص شده‌اند. با این توضیح که برخی از کاربری‌ها نظیر (فضاهای فرهنگی و تأسیسات و تجهیزات شهری) می‌توانند بر روی این کاربری احداث شوند.

در حوزه فضاهای سبز با توجه به همجواری با کاربری‌های سازگار و یا مکمل و به دلیل ویژگی خاص آنها کاربری‌های ترکیبی می‌تواند شکل گیرد. مانند پارک فرهنگی و موزه و نمایشگاه - پارک بازی و شادی، پارک توریستی و جهانگردی و پارک جنگلی و حریم و غیره.

مقررات ویژه

1- با توجه به مشترک و همجواری بودن برخی از کاربری‌های شناور در محدوده فضاهای سبز، تفکیک سهم اراضی این کاربری‌ها مجاز نبوده و تنها در حد فنس‌کشی قابل جداسازی می‌باشد.

2- احداث برخی نیازهای داخل فضای سبز مانند کیوسک فروش مواد خوراکی، نوشابه، بستنی، غرفه گل، روزنامه و کتابفروشی در محدوده پارک در حد متعارف مجاز است.

3- ایجاد فضاهای مربوط به تحقیقات و آموزش یا فعالیت‌های اداری در ارتباط با فضای سبز در اراضی با کاربری سبز مجاز است.

4- احداث ساختمان‌هایی نظیر آمفی‌تئاتر، کتابخانه، فضاهای بهداشتی و ... مشروط بر اینکه بنای آنها از 10 درصد کل مساحت پارک تجاوز ننماید مجاز است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی مربوط به پارکها و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست.

- حداقل زمین برای کاربری فضای سبز در مقیاس محله 1000 مترمربع است.

- حداقل زمین برای کاربری فضای سبز در مقیاس ناحیه 10000 مترمربع است.

- حداقل زمین برای کاربری فضای سبز در مقیاس شهر 30000 مترمربع است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

تبصره: ضوابط مذکور مربوط به پارک‌های تجهیز شده می‌باشد بنابراین قطعات کوچکتر می‌تواند به فضای صرفاً سبز اختصاص یابد.

- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس محله 12 متر است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه 14 متر است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس شهر 24 متر است.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمان‌های مربوط به این اراضی در طبقه همکف نباید بیش از 5 درصد مساحت اراضی موردنظر باشد.

- حداکثر سطح زیربنای کل ساختمان‌های مربوط به این حوزه تا 10 درصد مساحت اراضی موردنظر است.

- حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمان‌های مربوط به مراکز تفریحات سالم (شهربازی و ...) در طبقه همکف 15 درصد مساحت اراضی فضای سبز می‌باشد و مساحت کل زیربنای این ساختمان‌ها حداکثر تا 30 درصد اراضی فضای سبز می‌باشد.

تبصره: به منظور ایجاد شرایط مناسب برای اقشار کم درآمد و باتوجه به فقدان اراضی دولتی در سطح شهر مقرر می‌شود بخشهایی از اراضی تپه نقی‌هادی و سنگ شاه (در طرح با کاربری جنگلی مشخص شده‌اند) که مناسب ساخت و ساز می‌باشند با کاربری مسکونی در اختیار دولت و شهرداری قرار بگیرد و ادارات یاد شده پس از طی مراحل قانونی تغییر کاربری آنها را صرفاً به منظور تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد معرفی شده از طرف نهادهای مربوطه استفاده نمایند.

- ضوابط پارکینگ

- پارک محله‌ای يك واحد برای هر 600 مترمربع زمین
- پارک ناحیه‌ای يك واحد برای هر 300 مترمربع زمین
- پارک شهری يك واحد برای هر 250 مترمربع زمین
- شهربازی يك واحد برای هر 150 مترمربع زمین

تبصره: در پارک‌های ناحیه‌ای و شهری احداث مسجد و مراکز فرهنگی نظیر کتابخانه و غیره با رعایت ضوابط احداث بنا در پارکها و فضای سبز مجاز می‌باشد.

13-3-2-2-2- ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه کاربری‌های

طرح تفصیلی بندر کنگ

جهانگردی و پذیرایی

فعالیت‌های مجاز

فعالیت‌های پیش‌بینی شده برای این کاربری، از دو قسمت پذیرایی و جهانگردی تشکیل می‌شود. کاربری پذیرایی شامل هتلها، مهمانسراها، رستورانها و تالارها و کاربری جهانگردی شامل کلیه آثار تاریخی و فضاهای تعریف شده برای گردشگری می‌گردد.

رده‌بندی

این کاربری در رده شهری تقسیم شده است. به استثناء فضاهای پذیرایی که در رده ناحیه‌ای نیز مورد نیاز است.

نحوه مکان‌یابی

این کاربری در طرح پیشنهادی به صورت محدود مکان‌یابی شده است و مابقی کمبود سرانه‌ها می‌توانند بصورت شناور در منطقه با کاربری ویژه کنار ساحل با رعایت همجواریها و تصویب کمیسیون ماده پنج احداث گردند.

مقررات ویژه:

- 1- محدوده کاربری‌های جهانگردی که در آینده بخشی از آن در محدوده فضاهای کاربری ویژه و سبز نیز مکان‌یابی می‌شوند نباید به صورت دیوار از مجموعه فضاهای سبز جدا شود. نصب فنس برای جداسازی محدوده این کاربری در صورت رعایت همجواری، وحدت و یکپارچگی مجموعه بلامانع می‌باشد.
- 2- رعایت ضوابط دیگر از جمله پارکینگ در خصوص این کاربری الزامی است.
- 3- میزان فضاهای پذیرایی در مجموعه‌های جهانگردی باید تناسب لازم با هتل یا مهمانسرا داشته باشد.

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت قطعات تفکیک برای مراکز اقامتگاهی مانند هتل و مهمانسرا 1000 مترمربع می‌باشد که 70 درصد آن باید به صورت فضای آزاد باقی و بقیه بعنوان سطح زیر اشغال

طرح تفصیلی بندر کنگ

بنا لحاظ گردد.

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی برای سالن‌های پذیرایی و رستورانها 300 مترمربع است.

- تراکم ساختمانی در این اراضی حداکثر 200 درصد می‌باشد.

تبصره 1: از آنجایی که احداث مراکز گردشگری و پذیرایی تابع ضوابط و مقررات وزارت ارشاد و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری دارد. بنابراین ضوابط و مقررات سازمان‌های یاد شده بر ضوابط ذیل ارجح می‌باشد.

تبصره 2: ضوابط تفکیکی مذکور شامل منطقه با کاربری ویژه نمی‌گردد. در محدوده مذکور حداقل تفکیک مراکز اقامتگاهی 2000 متر و حداقل تفکیک رستوران 1000 متر است.

- ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی در قطعات گردشگری حداکثر 200 درصد است.

- حداکثر سطح اشغال در همکف 50 درصد مساحت قطعهاست که این میزان در محدوده با کاربری ویژه به 30 درصد کاهش می‌یابد.

- ضوابط پارکینگ

- رستورانها: به ازاء هر 20 مترمربع زیربنای کل یک واحد

- هتل دو و سه ستاره: یک واحد به ازاء هر سه تخت

- هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت

14-3-2-2-2- مقررات تفکیک و احداث بنا در حوزه کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

فعالیت‌های مجاز

فعالیت‌های مختلف دسته‌بندی شده در حوزه این کاربری از

دو قسمت اصلی تشکیل می‌شوند. الف - تأسیسات شهری، ب - تجهیزات شهری

الف - تأسیسات شهری

شامل کلیه تأسیسات زیربنایی از قبیل آب - برق - گاز -

فاضلاب و تلفن خواهد بود. تأسیسات معمولاً از دو قسمت عمده تشکیل می‌شود پست و ایستگاه‌های اصلی و فرعی و شبکه‌های هدایت و

طرح تفصیلی بندر کنگ

توزیع - شبکه‌های توزیع از داخل شبکه عمومی در زیرزمین مانند آب و فاضلاب و گاز و یا در سطح زمین مانند شبکه برق عبور می‌نماید.

کلیه فضاهای تاسیساتی موجود در طرح تثبیت و برای نیازهای آبی در داخل حوزه فضای سبز برای پست‌های تاسیساتی به صورت شناور زمین در نظر گرفته شده است. در مواردی که به دلایل فنی خاص نیاز به اراضی دیگری غیر از محدوده‌های پیشنهادی در فضاهای سبز براساس تقاضای دستگاه ذیربط و گزارش توجیهی لازم باشد، طبق نظر کمیسیون ماده 5 عمل می‌شود.

ب- تجهیزات شهری

فعالیت‌های شهری و فراشهری پیش‌بینی شده در حوزه این کاربری شامل گورستان - محل دفن زباله - کشتارگاه - جایگاه توزیع مواد سوختی - ایستگاه آتش‌نشانی - تصفیه‌خانه فاضلاب و غیره می‌باشد که به جز جایگاه مواد سوختی و بنزین و ایستگاه آتش‌نشانی بقیه در طرح جامع در خارج محدوده شهر مکان‌یابی شده‌اند.

رده‌بندی

این کاربری در مقیاس شهری و فراشهری رده‌بندی شده است.

نحوه مکان‌یابی

محل این کاربری‌ها در مقیاس فراشهری با هماهنگی ارگان‌های مربوطه مشخص می‌شود.

مقررات ویژه

1- در صورت بلا استفاده شدن هر یک از کاربری‌های تاسیساتی موجود، تبدیل آن به فضاهای خدمات شهری مجاز می‌باشد.

2- در صورت نیاز به فضاهای تاسیسات یا تجهیزات شهری جدید، با ارائه گزارش توجیهی، طرح مسئله از سوی کمیسیون ماده 5 بررسی خواهد شد.

3- جایگاه توزیع بنزین و فروش نفت بایستی با منابع آبی حدود 250 متر فاصله داشته و رعایت نکات ایمنی و

طرح تفصیلی بندر کنگ

حفاظتی با تایید دستگاه مربوطه برای آنها الزامی است.

4- رعایت ضوابط و مقررات زیست محیطی که از سوی سازمان محیط زیست اعلام می‌گردد نیز برای تجهیزات شهری الزامی است.

نحوه مکان‌یابی

محل این کاربری‌ها در مقیاس فراشهری با هماهنگی ارگان‌های مربوطه مشخص می‌شود.

مقررات ویژه

1- در صورت بلا استفاده شدن هر یک از کاربری‌های تاسیساتی موجود، تبدیل آن به فضاهای خدمات شهری مجاز می‌باشد.

2- در صورت نیاز به فضاهای تاسیسات یا تجهیزات شهری جدید، با ارائه گزارش توجیهی، طرح مسئله از سوی کمیسیون ماده 5 بررسی خواهد شد.

3- جایگاه توزیع بنزین و فروش نفت بایستی با منابع آبی حدود 250 متر فاصله داشته و رعایت نکات ایمنی و حفاظتی با تایید دستگاه مربوطه برای آنها الزامی است.

4- رعایت ضوابط و مقررات زیست محیطی که از سوی سازمان محیط زیست اعلام می‌گردد نیز برای تجهیزات شهری الزامی است.

9- مقررات مربوط به تفکیک و احداث بنا

- در خصوص کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری باتوجه به تنوع و مشخصات فنی هر یک از این رشته‌ها تعیین تراکم، حداقل تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد زیرا سازمان‌های مربوطه براساس مشخصات فنی طرح‌های خود اقدام می‌نمایند و تکرار این موارد در گزارش ضرورتی ندارد.

- برخی از کاربری‌های تجهیزات شهری در خارج از شهر مستقر می‌شوند مانند گورستان، کشتارگاه، محل دفن زباله، تصفیه خانه‌های فاضلاب و تصفیه خانه آب شرب و موارد مشابه که در انتخاب محل و احداث آنها هماهنگی با سازمان محیط طرح تفصیلی بندر کنگ

زیست ضروری است.

- تعیین محل استقرار و نحوه احداث جایگاه بنزین و مواد سوختی براساس ضوابط وزارت نفت و سایر نهادهای مربوطه می‌باشد.
- دسترسی مستقیم مستحذات این نوع کاربری‌ها به معابر اصلی ضروری است.

15-3-2-2-2- ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی

فعالیت‌های مجاز

فعالیت‌هایی که در محدوده این کاربری انجام می‌شود شامل کارگاه‌های کوچک و صنوف غیرمزاحم می‌باشد. صنایع کوچک و کارگاه‌های غیرمزاحم باید طبق ضوابط و مقررات سازمان حفاظت از محیط زیست فاقد آلودگی زیست محیطی بوده باشد. کارگاه‌های بزرگ صنعتی در مجتمع صنعتی احداث خواهند شد که در طرح جامع مکان آن در خارج از محدوده شهر پیش‌بینی شده است.

رده‌بندی

این کاربری با مقیاس شهری و فرا شهری مورد بررسی قرار گرفته است. کارگاه‌های کوچک و غیرمزاحم در رده شهری و کارگاه‌های بزرگ و مزاحم در رده فراشهری در نظر گرفته شده است. کارگاه‌های خیلی کوچک و خدماتی که مقیاس ناحیه‌ای و کوچک‌تر دارند، در محدوده فضاهای تجاری استقرار خواهند یافت.

نحوه مکان‌یابی

فضاهای کارگاهی به صورت ثابت در داخل محدوده شهر و خارج آن مکان‌یابی شده‌اند. در داخل شهر برای کارگاه‌های کوچک و نیمه مزاحم مجموعه‌های کارگاهی و صنوف نیمه مزاحم پیشنهاد شده است.

مقررات ویژه

- 1- براساس ضوابط سازمان محیط زیست کارگاه‌های پراکنده و

طرح تفصیلی بندر کنگ

مزاحم موجود در سطح شهر لازم است طبق يك برنامه زمان‌بندی شده به مکان‌های تعیین شده برای کاربری‌های کارگاهی انتقال یابند.

2- طراحی شهرک‌های صنعتی و تنظیم ضوابط استقرار صنایع در آنها توسط وزارت صنایع انجام می‌گیرد.

3- کارگاه‌های خیلی کوچک و خدماتی با توجه به رعایت همجواری و ضوابط سازمان محیط زیست می‌توانند در محدوده اراضی مختلط که هیچ‌گونه استفاده برای کاربری‌های غیرانتفاعی از آن نمی‌شود مجاز است.

- مقررات تفکیک و احداث بنا

- احداث هرگونه مراکز صنعتی و کارگاهی به جز صنایع گروه الف که توسط سازمان حفاظت محیط زیست تعیین می‌شود در داخل محدوده شهر ممنوع است.

تبصره: واحدهای تولیدی هرچند جزء صنایع گروه الف می‌باشند ولی صرفاً در داخل مناطق صنعتی درون شهری باید استقرار یابند.

- اندازه قطعات تفکیکی متناسب با نوع صنایع و کارگاه تعیین می‌گردد ولی به هر صورت باید ترتیبی اتخاذ گردد که کلیه کارگاه‌ها به خیابان‌های قابل دسترس و ماشین‌رو ارتباط داشته باشند.

- احداث ساختمان در قطعات تفکیکی برای امور صنعتی حداکثر در حد 50 درصد کل زمین و در يك طبقه مجاز است.

- در منطقه صنعتی که در خارج از محدوده شهر تعیین می‌گردد علاوه بر کارگاه‌های تولیدی و تبدیلی استفاده‌هایی نظیر احداث انبار کالا، تعمیرات و سرویس مجاز و در حد موردنیاز هر کارگاه تأسیسات نگهبانی، نهارخوری کلیه سرویس‌های بهداشتی از جمله توالی و دستشویی و دوش ضروری می‌باشد.

- کارگاه‌های غیرمزاحم مقیاس محله‌ای می‌توانند در محدوده‌های مجاز برای فعالیت‌های تجاری احداث شوند.

- حداقل اندازه قطعه برای استقرار این کاربری در مقیاس محله‌ای 500 مترمربع در مقیاس ناحیه‌ای 750 مترمربع و در مقیاس شهری 1000 مترمربع است.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی جهت احداث کارگاه 16 متر تعیین می‌گردد که در بر گذر اصلی قرار خواهد گرفت.

تبصره: کارگاه‌های کوچک محله‌ای مانند تراشکاری، جوشکاری،

طرح تفصیلی بندر کنگ

تعمیرگاه‌ها و ... باید با ایجاد یک فضای حائل به عرض حداقل 3 متر از پیاده رو جدا گردند تا ضمن عدم تجاوز به محدوده پیاده‌رو مانع از هرگونه آلودگی در آن شوند.

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- در قطعات کمتر از 1000 مترمربع حداکثر مساحت زیربنای همکف 30% و حداکثر تراکم ساختمانی 60 درصد در همکف و بالای همکف
- در پلاک‌های تا 2000 مترمربع حداکثر مساحت زیربنا در همکف 40% مساحت زمین و تراکم ساختمانی 80% در همکف و بالای همکف می‌باشد.

- در پلاک‌های بیش از 2000 مترمربع حداکثر مساحت زیربنای همکف 50% و حداکثر تراکم ساختمانی 100% در همکف و بالای همکف
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در احداث بنا جهت فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.

تبصره: کاربری‌های صنعتی داخل محدوده شهر (وضع موجود) در صورت انتقال به خارج از محدوده شهر تابع قانون نوسازی صنایع کشور مصوب 1383 مجلس شورای اسلامی خواهد بود. آن دسته از اراضی داخل محدوده که در طرح تفصیلی قبلی دارای کاربری صنعتی بوده ولی در طرح تجدیدنظر (طرح جدید) بعلت مازاد بر نیاز بودن با کاربری فضای سبز مشخص شده‌اند قابل توافق با شهرداری خواهند بود. بدیهی است نحوه توافق با تصویب شورای شهر و کمیسیون ماده (5) انجام خواهد گرفت.

16-3-2-2-2- مقررات تفکیک و احداث بنا در منطقه با

کاربری حمل و نقل و انبار

فعالیت‌های مجاز

حوزه این کاربری شامل ترمینال‌های باربری و مسافربری بین شهری و روستایی، ایستگاه‌های اتوبوسرانی شهر و مراکز پارکینگ عمومی شهری می‌باشد.

رده‌بندی

محل این کاربری‌ها در مقیاس شهری به تفکیک نوع آنها در مراکز مناسب مکان‌یابی شده است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

نحوه مکان‌یابی

در مقیاس شهری با توجه به نوع عملکرد آن و با توجه به مسئله همجواری تعیین شده است.

مقررات ویژه

- 1- در محدوده این کاربری احداث فضاهای تکمیلی و جنبی در حد متعارف مجاز می‌باشد. برای نمونه در ترمینال‌ها - فضای مذهبی - بهداشتی - تجاری و پذیرایی و پارکینگ و تاکسی سرویس در حد مورد نیاز حداکثر تا پنج در صد ترمینال بلامانع است.
 - 2- در طرح هریک از این مجموعه‌ها باید به کلیه مسائل از جمله عملکرد داخل و ارتباط آن با خارج و نحوه دسترسی از جاده‌ها توجه داشت.
 - 3- راه‌اندازی این مجموعه‌ها به ترتیب اولویت و با برنامه چند مرحله‌ای قابل توسعه و اجرا می‌باشد.
 - 4- ضروریست که کلیه فضاهای ویژه این کاربری (که در سطح شهر پراکنده است) به محلهای تعیین شده انتقال یابد.
 - 5- در احداث ترمینال‌ها بایستی به شبکه‌های اصلی ارتباطی توجه شود به نحویکه این کاربری‌ها در کنار شبکه‌های اصلی جانمایی شده و از طرف دیگر باعث ایجاد گره ترافیکی نشوند.
 - 6- پارکینگ‌های پیش‌بینی شده در این طرح همگی به پارکینگ‌های عمومی اختصاص یافته‌اند.
- تبصره:** رعایت ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین الزامی است.

- مقررات تفکیک و احداث بنا

- حداقل تفکیک زمین جهت احداث انبار 1000 مترمربع می‌باشد.
- احداث مراکز حمل و نقل برون شهری و انبار در داخل محدوده طرح جامع مجاز نمی‌باشد و در صورت ضرورت اخذ مجوز از سازمان محیط زیست و سایر سازمان‌ها و نهادهای مربوطه ضروری می‌باشد.
- سطح کل زیربنا در طبقات برای تأسیسات حمل و نقل مانند

طرح تفصیلی بندر کنگ

- سالن‌های استراحت، انبار، قسمت تعمیرات و خدمات فنی، حداکثر از 50 درصد سطح کل زمین تجاوز نکند.
- دسترسی مستقیم مؤسسات حمل و نقل به جاده‌های اصلی و عبوری ممنوع می‌باشد و حداقل عرض گذر دسترسی به آن 20 متر است.
- اندازه بر و عمق قطعات متناسب با عملکرد باربری و نحوه دسترسی به جاده بایستی مطابق استانداردهای فنی باشد.
- حداقل مساحت تفکیک برای پایانه‌های حمل مسافر و کالا 5000 مترمربع است.
- حداقل مساحت برای پارکینگ عمومی 2000 مترمربع است.

17-3-2-2-2- ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه با کاربری ویژه

بر اساس ماده 16¹، برنامه «مدیریت یکپارچه منطقه ساحلی»² و ماده 63 برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی کشور³ این حوزه برای فعالیت‌های گردشگری و تفریحی در نظر گرفته شده است. به همین دلیل نیز کاربری پایه آن سبز و تفریحی لحاظ می‌گردد. ضوابط مربوط به این حوزه به شرح زیر می‌باشند:

- احداث کلیه فعالیت‌های مربوط به گردشگری و فعالیت‌های جنبی سواحل در این محدوده مجاز می‌باشد. به شرطی که سازگاری کاربری‌ها و نحوه ساخت و سازها در آن لحاظ گردد.
- در این پهنه فعالیت‌های ورزشی مرتبط با آب و سواحل آن مجاز می‌باشد
- احداث فضاهای فرهنگی روباز یا با بنای بسیار کوچک از

¹- ماده شش: نوار ساحلی بعنوان باریکه‌ای به عرض حدود 200 متر از خط ساحلی یکی از حساس‌ترین محدوده‌ها در طرح مدیریت یکپارچه منطقه ساحلی محسوب می‌شود. بنابراین تهیه برنامه مدیریت نوار ساحلی یکی دیگر از اهداف و خروجی‌های این طرح محسوب می‌شود که در پیشانی منطقه با مقیاس بزرگتر و با هدف بی‌تشر مهندسی سواحل تهیه خواهد شد.

²- ماده 63: دولت موظف است حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم، بمنظور ساماندهی و جلوگیری از آلودگی و تخریب سواحل که متضمن اقدامات ضروری چون تعیین و آزادسازی حریم، استقرار مدیریت یکپارچه سواحل، ضوابط و استانداردهای زیست محیطی و دریانوردی، صیادی و آبزی پروری، بازبینی و اصلاح و تکمیل قوانین و مقررات را همراه با تعیین مسئولیت دستگاه‌های ذیربط در زمینه سیاستگذاری و اجرا و نظارت تدوین نماید.

³- Integrated coastal zone management.

جمله فعالیتهای مربوط به تأثیر و سینما و سیرک و اجرای انواع جشنواره در آن مجاز میباشد.

- احداث فضاهای تجاری موقت و یا دائمی مرتبط با گردشگری در این پهنه مجاز میباشد.

این پهنه برای توسعه گردشگری در شهرهای لنگه و کنگ لحاظ شده و برای طراحی و اجرا قابل واگذاری به بخش خصوص و عمومی میباشد و شهرداری میتواند در آن سرمایه گذاری نماید.

ها قابل استفاده نمی‌باشند. این اراضی عمدتاً متعلق به شهرداری می‌باشند. شکل شماره 1-222 نمونه‌ای از فضاهای متروکه را نشان می‌دهد.
شکل شماره 1-222

فضاهای متروکه با توجه به موقعیت زمین باید به یکی از موارد زیر عمل شود:

1- در صورتی که زمین مساحت زیادی داشته باشد و دسترسی ملک مجاور از طریق آن تأمین گردد، شهرداری پس از تأمین دسترسی املاک واقع در آن قسمت باید با رعایت مقررات گذربندی، مابقی زمین را به فضای سبز یا پارکینگ عمومی با رعایت ضوابط پارکینگ تبدیل نماید.

2- چنانکه شهرداری در آن محدوده کمبود فضای سبز محله‌ای یا پارکینگ نداشته باشد و یا امکان تأمین فضای سبز یا پارکینگ وجود نداشته باشد با رعایت ضوابط و مقررات و به شرط اینکه مانع دسترسی سایر کاربری‌ها نباشد مالک می‌تواند با پرداخت ارزش زمین به شهرداری آن را به ملک خود الحاق کند.

19-3-2-2-2- اراضی زارعی و باغات

حوزه این کاربری شامل زمین‌های زارعی و باغات است که ضوابط و نحوه ساخت و ساز در آنها در بخش بعدی (میزان استفاده از اراضی) خواهد آمد.

با توجه به اهمیت حفظ اراضی زارعی و باغات، این کاربری‌ها در داخل محدوده شهری نیز حفظ شده‌اند. بر این اساس:

- حداقل تفکیک و افراز اراضی مربوط به این کاربری‌ها 2000 مترمربع می‌باشد.

- احداث خانه در داخل باغات (خانه باغ) به نحوی که سطح زیربنا در همکف 10 درصد باغ باشد مجاز است این بنا بایستی به صورت متمرکز و در یک بلوک بنا شود به نحوی که موجب قطع اشجار کمتری گردد.

- در اراضی زارعی احداث یک واحد ساختمانی با حداکثر 250 مترمربع مجاز است بقیه سطح آن بایستی به اراضی زارعی اختصاص یابد.

- احداث بنا جهت انبار و موارد مشابه با سطح حداکثر 50 مترمربع علاوه بر بنای اصلی در باغات و اراضی زارعی مجاز است.

- سایر ضوابط و معیارهای ساختمانی اراضی مسکونی در ارتباط با احداث بنا به صورت متمرکز، نورگیر بودن فضا و بهره‌گیری از تابش آفتاب محل استقرار بنا، تعداد طبقات، حداکثر ارتفاع، احداث پیلوت پیش‌آمدگی بنا، احداث بالکن، سطح پاسیو نیز در

طرح تفصیلی بندر کنگ

- احداث بنا در این گونه اراضي نافذ است.
- تبدیل باغ به اراضي زراعي ممنوع است.
- در باغات و اراضي مزورعي که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحتهاي پيش‌بیني شده در این ضوابط باشد، تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلامانع است.
- شهرداری در اولین فرصت لازم است باغات و اراضي زراعي که مالکین آنها مایل به حفظ آنها نباشند را از طریق زمین معوض یا طرق دیگر تملک نماید.
- به منظور حفاظت از باغات موجود در داخل شهر، شهرداری موظف است تعداد درختان تمام باغات و فضاهای سبز خصوصی را شمارش نموده و مالک را ملزم به حفظ این تعداد درخت نماید.
- در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علی‌رغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده است و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتیکه ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد. بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط به تعرفه مصوب توسط آنها قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده 100 و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد. هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداري از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع موثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را

طرح تفصیلی بندر کنگ

براساس ضابطه مندرج در بند 1 فوق وصول با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتیکه کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ماده 100 و تبصره بند 24 الحاقی و ماده 55 قانون شهرداری رفتار خواهد کرد.

- به طور کلی در زمینه باغات و اراضی زراعی ضوابط و مقررات مربوط به دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری بایستی اعمال شود بدیهی است در صورت هرگونه تغییر در مفاد قانون مذکور، دستورالعمل جدید جایگزین موارد اعلام شده خواهد گردید.

20-3-2-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ذخیره توسعه

باتوجه به اینکه در شهرهای لنگه و کنگ اراضی داخل محدوده شهر بیش از نیاز جمعیت ساکن در آن می‌باشد در هنگام تهیه طرح تفصیلی آن قسمت از اراضی که براساس طرح جامع به عنوان کاربری مسکونی لحاظ شده بودند تعیین تکلیف گردیدند بخش عمده اراضی خارج از بافت تحت عنوان اراضی ذخیره مسکونی لحاظ گردیدند. در محدوده این اراضی شبکه معابر اصلی طراحی گردیده است ولی با توجه به اینکه اراضی مذکور بیشتر از نیاز چند دهه آتی شهر می‌باشند کاربری آنها تعیین نگردید تا در طول زمان و به تناسب نیاز و تقاضا پس از تصویب در کمیسیون ماده (5) و رعایت کلیه ضوابط و مقررات و تأمین خدمات مورد نیاز تعیین تکلیف گردند.

21-3-2-2-2- تذکرات عام

- در کلیه پلاک‌هایی که در نقشه وضع موجود با کاربری معینی نمایش داده شده‌اند در حالی که در آن مقطع به طور موقت و اجاره‌ای به آن کاربری اختصاص یافته بودند. در صورت احراز موقت بودن آنها کاربری اصلی آنها ملاک عمل خواهد بود به عنوان مثال اگر یک قطعه مسکونی در زمان برداشت کاربری اراضی به صورت اجاره به کاربری آموزشی (غیرانتفاعی) اختصاص یافته بوده و در نقشه وضع موجود با کاربری آموزشی نمایش داده شده است در صورت اثبات اجاره‌ای بودن آن کماکان کاربری مسکونی اولیه ملاک می‌باشد و مالک می‌تواند به استناد همین تبصره از حقوق قانونی خود برخوردار گردد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- تمامی کاربری‌هایی که در زمان برداشت وضع موجود با کاربری تجاری مشخص شده‌اند در صورتی که حقوق شهرداری و عوارض تغییر کاربری را پرداخت نکرده باشند تجاری محسوب نمی‌گردند و تنها پس از پرداخت عوارض تغییر کاربری و طی مراحل قانونی کاربری آن ملک تجاری محسوب می‌گردد.

22-3-2-2-2- ضوابط و مقررات ویژه حرایم مختلف

الف- حریم سبز راه و کمربندی‌ها

حریم راه‌های بین روستایی و بین شهری برحسب نوع و درجه شبکه به شرح جدول شماره 6-222 است.

جدول شماره 6-222: حریم راه‌های روستایی و بین شهری

نوع راه	حریم قانونی راه از خط محور B ₂	A	B	D	عرض نوار تأسیسات و خدمات زیربنایی C
روستایی	12/5	112/5	25	100	30
فرعی	17/5	117/5	35	100	30
اصلی دو خطه	22/5	122/5	45	100	30
اصلی چهار خطه	38	138	76	100	30
بزرگراه	38	138	76	100	30
آزادراه	38	138	76	100	30
آزادراه	60	160	120	100	30

حریم راه‌های ورودی و خروجی به راه‌های اصلی، بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها 45 متر می‌باشد.

A: عرض محدوده یکصد متر بعلاوه نصف حریم قانونی راه

B: حریم قانونی راه

C: عرض نوار تأسیسات خدمات زیربنایی

D: عرض محدوده یکصد متر بعد از حریم قانونی راه

بر اساس ماده 2 مصوبه 1381/11/16 هیأت وزیران صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راه‌ها و راه آهن‌های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است.

الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحذات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه 10 متر و بالاتر) تونل، دیوار حائل، دیوار ضامن، گالوی بهمن گیر، پاسگاه‌های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله 100 تا 250 متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات

طرح تفصیلی بندر کنگ

خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.

ب- صدور مجوز برای ایجاد مستحدمات در زمین‌هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمین‌هایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی‌ربط اخذ و ارایه نماید. ایجاد مستحدماتی مثل خانه باغ، تلمبه‌خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.

تبصره: محصور کردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداکثر یک متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می‌کند بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی بلامانع است.

ج- اراضی واقع در نوار به عرض 30 متر برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه‌آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدمات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی) عبارتند از:

1- شبکه‌های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.

2- افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شده.

تبصره 1: در مواردی که عرض نوار یاد شده برای تأسیسات زیربنایی براساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است.

تبصره 2: برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تأسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب 1385/11/7 - شورای انقلاب است.

د- برای ایجاد مستحدماتی نظیر شهرک‌های صنعتی و مسکونی، مجتمع‌های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها

طرح تفصیلی بندر کنگ

مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین نامه، مجوز صادر می‌نماید.

تبصره 1: واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع‌های خدماتی و رفاهی و در مکانهایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانونی اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی - مصوب 1377 - تعیین نموده یا می‌نماید، مستقر و احداث می‌شوند.

تبصره 2: ایجاد هرگونه مستحذات در محدوده یکصد متری بعد از حریم راه‌ها در موارد زیر ممنوع است:

1- در سمت دیگر راه‌هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.

2- در ضلع خارجی کمربندی‌ها و کنار گذرها.

3- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحذات جدید باعث کاهش زاویه و محدوده دید گردد.

4- بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.

ه- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرح‌های موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی محسوب می‌شود.

و- احداث مستحذات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرح‌های هادی، مجاز می‌باشد.

تبصره 1: در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.

تبصره 2: در تهیه و بازنگری طرح‌های هادی مصوب یا طرح‌های جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.

ز- به منظور تأمین حداکثر ایمنی برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی باتوجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند.

ح- نصب نورافکن یا پروژکتور و هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا غیر آن به هر کیفیت در محدوده موضوع این آیین

طرح تفصیلی بندر کنگ

نامه، برابر ضوابطی است که وزارت راه و ترابری تعیین و اعلام می‌نماید.

ماده 3: کلیه مستحقاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن - مصوب 1379 - در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه آهن‌های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذی‌ربط در حال احداث می‌باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:

الف- ممنوعیت ایجاد مستحقات در نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ب- تجدید نظر در جانمایی اعیانی برای تأمین بیشترین فاصله اعیانی از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ج- تأمین دسترسی مناسب.

تبصره: مجوزهای صادر شده توسط مراجع ذی‌ربط که هنوز کار اجرایی آنها شروع نشده است. حداکثر شش ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه معتبر بوده و پس از انقضای مهلت مذکور، دارندگان مجوز مکلف به اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری هستند. در غیر این صورت وزارت مذکور موظف است از هرگونه ساخت و ساز فاقد مجوز جلوگیری نماید.

ماده 4: به وزارت راه و ترابری اجازه داده می‌شود در قبال صدور مجوز طبق مفاد این آیین‌نامه نسبت به وصول وجوهی به شرح زیر از کلیه متقاضیان ایجاد مستحقات اقدام نماید. وجوه اخذ شده به حساب خزانه واریز و صد در صد آن به منظور ایمن‌سازی راهها به مصرف می‌رسد.

الف- مبلغ پایه به ازای هر متر طول دیوار حداکثر به ارتفاع یک متر یا حصار یا نظایر آن 750 ریال

ب- مبلغ پایه به ازای هر مترمربع عرضه به استثنای اراضی کشاورزی 1000 ریال

ج- مبلغ پایه به ازای هر مترمربع اعیان به استثنای تأسیسات کشاورزی نظیر خانه باغی و تلمبه‌خانه 3000 ریال

تبصره 1: مبالغ پایه پس از اعمال ضرایب حسب مورد طبق جدول زیر محاسبه و عمل می‌شود:

نوع راه یا راه آهن	ترافیک	موقعیت اقتصادی
فرعی و بزرگراه	اصلی و آزادراه	سبک متوسط سنگین
راه -	راه -	راه -
		به فاصله
		به فاصله
		5
		10
		کیلومتری
		کیلومتری

طرح تفصیلی بندر کنگ

سایر شهرها	مراکز استانها						آهن
1/5	2	2	1/5	1	2	1/5	1

تبصره 2: احداث کنندگان دیوار به ارتفاع يك متر یا حصار به وسیله فنس، سیم خاردار یا چپر برای محصور کردن اراضی کشاورزی از پرداخت وجه بند (الف) (750) ۷۵۰ به ازای هر متر طول) معاف هستند.

تبصره 3: مبالغ پایه در فروردین ماه هر سال براساس آخرین تغییر شاخص عمومی قیمت ها که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌شود، تعدیل می‌گردد.

تبصره 4: نظر به اهمیت تأمین راه دسترسی در ایمنی راه-ها، وزارت راه و ترابری می‌تواند در هنگام صدور مجوز نسبت به اخذ تضمین حسن انجام کار، معادل هزینه احداث راه دسترسی به تشخیص وزارت یاد شده از متقاضی اقدام نماید. تضمین مذکور پس از اتمام عملیات اجرایی و تأمین راه دسترسی مسترد می‌شود. وزارت راه و ترابری می‌تواند چنانچه متقاضی نسبت به انجام تعهد اقدام ننماید از محل تضمین مذکور نسبت به رفع نواقص احتمالی اقدام نماید.

تبصره 5: پس از ابلاغ این آیین نامه، دستور العمل‌های قبلی مبنی بر اخذ هرگونه وجه به ازای صدور مجوز احداث ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات در فاصله یکصد متر از منتهی الیه حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور، توسط وزارت راه و ترابری لغو می‌گردد.

ماده 5: وزارت راه و ترابری موظف است در جهت ارتقای کیفیت فضای اطراف راه‌ها از طریق مطالعه، مسایلی نظیر مالکیت اراضی موجود در طرح، وضعیت موجود کاربری‌ها و مستحذات، مسایل زیست محیطی، میراث فرهنگی، ایجاد منظر مناسب، ویژگی‌های توپوگرافی، اجتماعی و اقتصادی ظرفیت‌های هر ناحیه، تعیین کاربری مناسب، ضمن برنامه‌ریزی و ارائه ضوابط لازم نسبت به تهیه «طرح هدایت و ساماندهی فضایی برای هریک از راه‌های کشور» اقدام نماید.

ماده 6: راه‌های روستایی از شمول این آیین نامه مستثنی می‌باشند.

ب- ضوابط و مقررات مربوط به بناها و بافت‌های تاریخی

طرح تفصیلی بندر کنگ

بناهاي قابل ارزش و مطالعه شهرهاي لنگه و كنگ به سه دسته قابل تقسيم هستند.

گروه اول: تك بناها و بافته‌هاي هستند كه از طرف سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري با ارزش شناخته شده و به ثبت رسیده‌اند. نه تنها هرگونه دخل و تصرف در اين آثار بايد با هماهنگي سازمان ميراث فرهنگي و از طريق آن سازمان صورت گيرد، بلكه همچنين، هرگونه ساخت و ساز در حرايم درجه يك و دو آثار مذکور نيز براساس ضوابط سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري انجام گيرد. كه، برخي از ضوابط آنها به شرح زير مي‌باشد.

- ارتفاع ابنيه متصل به بناي قديمي نبايد از ارتفاع ساختمان قديمي بيشتر باشد. حداكثر ارتفاع مجاز 5 متر مي‌باشد.

- ارتفاع ساختمان‌هاي واقع در فاصله يك معبر (خيابان يا كوچه) از ساختمان اصلي، نبايد بيش از 7/5 متر باشد.

- نماي بيروني ساختمان‌هاي واقع در حريم بايد مأنوس و هماهنگ با ساختمان قديمي و با وسايل بومي باشد.

- در طراحي و صدور پروانه براي ابنيه نوساز در حريم بناهاي قديمي نقشه‌هاي ساختمان از نظر نما - معماري- کاربري مصالح بايد به تأييد ميراث فرهنگي برسد.

- در جوار بناهاي قديمي نبايد كانال و تاسيسات لرزه آور و دودزا و يا تاسيساتي كه به نحوي براي بنا مضر باشد، احداث كرد.

- در جوار تپه‌هاي باستاني به شعاع 50 متر فاصله از دامنه به علت ادامه تپه باستاني در زير لايه‌هاي خاك اطراف نبايد ساختمان سازي شود.

- در طراحي‌هاي شهري سعي شود اطراف تپه با گذر يا معبر محصور گردد.

گروه دوم: آثاري هستند كه به ثبت نرسیده‌اند ولي به لحاظ تاريخي و فرهنگي داراي ارزش هستند. در اين آثار نيز هرگونه دخل و تصرف با هماهنگي و استعلام از سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري امكان‌پذير مي‌باشد تا از طريق كارشناسان مربوطه مطالعه و با نظارت آنها نسبت به مرمت آنها اقدام گردد. هرگونه اقدام عمراني و خيابان‌كشي در اينگونه ابنيه ممنوع است و ايجاد كانال آب و حفر چاه و قنات كه احتمالاً موجب ضعف در پايه‌هاي بنا گردد، بدون هماهنگي با سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري ممنوع مي‌باشد.

طرح تفصيلي بندر كنگ

گروه سوم: بافت تاریخی شهرهای لنگه و کنگ می‌باشد. این بافت با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان بر روی نقشه پیشنهادی مشخص شده است هرگونه دخل و تصرف و تجدید بنا در کلیه مستحقات واقع در این پهنه صرفاً با هماهنگی و استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان انجام می‌گیرد و هرگونه احداث بنا و معبر صرفاً با هماهنگی و استعلام، مجاز می‌باشد.

پ- مقررات حفظ و نگهداری آب انبارها

آب انبارها از موارد موقوفه سطح شهرهای لنگه و کنگ هستند که در سالیان گذشته توسط افراد خیر احداث و جهت مصارف عمومی وقف گردیده اند. بنابراین آب انبارها وقف عام بوده و در نتیجه حریم آن نیز موقوفه به حساب می‌آید. طبق بررسی‌های بعمل آمده در سطح شهر بندر لنگه تعداد 11 باب آب انبار به شماره پلاک‌های ثبتی 15174، 15176، 15279، 15181، 15185، 15186، 15187، 15158، 15189، 15190، 15191 وجود دارد که در محدوده کوی پلیس، حسین آباد شمالی و جنوبی واقع شده‌اند. در زمان ثبت اراضی بنام دولت، تنها خود آب انبارها بنام موقوفه در نظر گرفته شده‌اند و حریمی برای آنها لحاظ نشده است. در این طرح به منظور حفاظت از آب انبارها، از مرکز هر آب انبار به چهار طرف به شعاع 25 متر حریم در نظر گرفته شده‌اند. بر این اساس حریم یاد شده صرفاً می‌تواند برای کاربری فضای سبز مورد استفاده قرار گیرد و هرگونه ساخت و ساز و احداث بنا در آن ممنوع می‌باشد.

ت- حوزه حریم 60 متری دریا

بر اساس قانون اراضی مستحدث 54/4/16، اراضی ساحلی بعنوان پهنه‌ای با عرض مشخص از اراضی مجاور دریا و دریاچه تعریف شده است. در بند «د» ماده 2 قانون مذکور، عرض 60 متری از آخرین نقطه مد به سمت خشکی بعنوان حریم 60 متری تعریف شده و وزارت جهاد کشاورزی مکلف به تعیین محدوده مذکور گردیده است.¹

1- بند «د» ماده 2:

«عرض حریم دریاها و عمان و خلیج فارس 60 متر از آخرین نقطه مد می‌باشد».

تبصره 1 ماده 2:

طرح تفصیلی بندر کنگ

ماده چهار قانون فوق، هرگونه مالکیت در محدوده مذکور را از تاریخ تصویب قانون، ملغی اعلام نموده و تقاضای ثبت ملک کسانی را که درخواست ثبت اراضی مذکور را به نام خود کرده اند، باطل اعلام کرده و بدون هیچ ابهامی این زمین‌ها را متعلق به دولت دانسته است. ماده چهار، همچنین اداره ثبت را مکلف کرده است که تقاضای ثبت اراضی مزبور را از وزارت جهاد کشاورزی، منابع طبیعی و سایر سازمان‌های دولتی با - تأیید وزارت جهاد کشاورزی و منابع طبیعی - بپذیرند.¹

عدم اجرای مصوبات مذکور منجر گردید که موضوع حریم 60 متری در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی کشور مجدداً مورد تأکید قرار گیرد و طی آن مقرر گردیده است که تا حداکثر پنج سال عقب نشینی کامل از حریم 60 متری دریاها انجام گیرد.²

باتوجه به مصوبات مذکور مقرر می‌گردد:

- اراضی واقع در حریم 60 متری دریا - 60 متر از آخرین نقطه مد به سمت خشکی - جزء اراضی دولتی محسوب گردد.
- ایجاد هرگونه بنا و ساخت و ساز در حریم 60 متری ممنوع می‌باشد.
- ایجاد فضای سبز و پارک جنگلی در محدوده مذکور مجاز می‌باشد.
- در جهت آزادسازی حریم مذکور در چهارچوب مصوبات و قوانین ملی، اقدام گردد.
- اشخاص حق ثبت آن ندارند و در صورتی که نسبت به اراضی مزبور تقاضای ثبت شده ولی منجر به ثبت ملک به متقاضی در دفتر املاک نشده باشد، تقاضای ثبت باطل است. اداره ثبت محل

«وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مکلف است حداکثر ظرف مدت پنج سال از تاریخ تصویب این قانون حدود آن قسمت از حریم اراضی مستحدثات دریای خزر (اراضی آزاد شده ناشی از عقب نشینی دریا) را که تاکنون علامتگذاری نشده و نیز حریم و اراضی ساحلی خلیج فارس و دریای عمان و دریاچه رضاییه (ارومیه) را شناسایی و نقشه برداری و با نصب علائم مشخص کند. این حد پس از تشخیص از لحاظ حریم با اراضی مستحدث یا ساحلی قطعی است»

¹- کلیه اراضی دریای عمان و خلیج فارس و دریاچه رضاییه (ارومیه) که تا تاریخ تصویب این قانون به نام اشخاص در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد، متعلق به دولت است.

²- تبصره ماده 63 قانون برنامه چهارم:

«دولت مکلف است کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی را به شکلی

ساماندهی نماید که تا پایان برنامه چهارم، عقب نشینی 60 متر حریم دریا صدرصد انجام پذیرد».

طرح تفصیلی بندر کنگ

نیز مکلف است تقاضای ثبت اراضی مزبور را از وزارت جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و یا سایر سازمان‌های دولتی که در این اراضی متصرفاتی دارند، با تأیید وزارت جهاد کشاورزی و منابع طبیعی بپذیرند».

ج- ضوابط انهار قنوت و چاه‌های تأمین آب مشروب

حریم مربوط به آنها به شرح زیر می‌باشد:

1-2- حرایم، قنوت و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع 15 متر به مرکز چاه است.

2-2- پر کردن قنوت بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.

3-2- حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه

شماره 47347/ت 193 مورخ 1371/5/6 هیئت دولت به شرح جدول شماره 7-222 می‌باشد.

جدول شماره 7-222: حرایم مربوط به انهار و شبکه‌های آبیاری	
میزان آبدهی و شبکه آبیاری	حریم در طرفین
بیش از 15 مترمکعب در ثانیه	12-15 متر
ما بین 10 تا 15 متر مکعب در ثانیه	8-12 متر
مابین 5 تا 10 مترمکعب در ثانیه	6-8 متر
مابین 2 تا 5 متر مکعب در ثانیه	4-6 متر
مابین 1 تا 2 متر مکعب در ثانیه	3-3 متر
مابین 100 تا 1000 لیتر	3-2 متر
کمتر از 100 لیتر در ثانیه	1-2 متر

ج- حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره 47347/ت193 مورخ 1371/5/6 هیئت دولت به شرح زیر تعیین شده است.

3) حریم لوله آبرسانی با قطر 500 میلیمتر در کل 6 متر (3 متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

4) حریم لوله با قطر بین 500 تا 800 میلیمتر در کل 8 متر (4 متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

حریم لوله 800 تا 1200 میلیمتر در کل 10 متر (5 متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

حریم لوله 1200 میلیمتر در کل 12 متر (6 متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

جدول شماره 8-222 میزان حرایم لوله‌های آبرسانی شهری را نشان می‌دهد.

جدول شماره 8-222: میزان حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

قطر لوله (میلیمتر)	حریم از طرفین نسبت به محور	جمع حریم
--------------------	----------------------------	----------

طرح تفصیلی بندر کنگ

لوله (متر)		
6	3	500
8	4	500-800
10	5	800-1200
12	6	بالای 1200

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

تبصره - اعلام هر گونه حریم جدید از سوی ارگان‌های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

د- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق با دو حریم درجه 1 و 2 تقسیم می‌شود.

* در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هر گونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن ایجاد زراعت فصلی و حفر چاه و راهسازی در صورتیکه باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است.

تبصره: ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از 3 متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق مجاز نیست.

* در حریم درجه 2 خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان غیرمجاز است و ایجاد فضای سبز و باغ و جاده بلامانع می‌باشد¹.

جدول شماره 9-222 میزان حریم خطوط فشار قوی برق را نشان می‌دهد.

جدول شماره 9-222: میزان حریم خطوط فشار قوی

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه 1	حریم درجه 2
20 هزار ولت	3 متر از طرفین	5 متر از طرفین
33 هزار ولت	5 متر از طرفین	15 متر از طرفین
63 هزار ولت	13 متر از طرفین	20 متر از طرفین
132 هزار	15 متر از	30 متر از

¹ - مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ جلد اول؛ ص 247؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ 1382.

ولت	طرفین	طرفین
230 هزار	17 متر از	40 متر از
ولت	طرفین	طرفین
400 هزار	20 متر از	50 متر از
ولت	طرفین	طرفین

حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
220 و 380 ولت	0/5 متر
20 کیلوولت	2 متر
63 کیلوولت	7 متر
132 کیلو ولت	10 متر
230 کیلوولت	20 متر

حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
220 و 380 ولت	1 متر
20 کیلوولت	2 متر
63 کیلوولت	3 متر

ر- حریم خطوط انتقال گاز

در حریم خطوط انتقال گاز، احداث هر گونه بنا و ساختمان و تأسیسات بجز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد ممنوع است.

1- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از 300 پوند برای پخ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده شهر باشند.

حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای (شن و ماسه) 250 متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.

*حریم لوله گاز رسانی در داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:
قطر اسمی لوله گاز کمتر از 6 حریم از هر طرف 25 متر

طرح تفصیلی بندر کنگ

اینچ
 قطر اسمی لوله گاز بین 6 تا
 50 متر حریم از هر طرف
 18 اینچ
 قطر اسمی لوله گاز 18 اینچ و
 100 متر حریم از هر طرف
 بیشتر

ز- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم مسیل‌ها ممنوع است مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به سیل یا تالاب با جهت بهره‌برداری آن طرح مصوب انجام شود. حریم رودخانه‌های واقع در حریم شهر این شهر توسط سازمان آب اعلام می‌شود:

تبصره: در کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حریم تأسیسات و تجهیزات شهری در هر مقطع زمانی استعلام از ادارات مربوطه ضروری بوده و جدیدترین ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف اداره مربوطه جایگزین ضوابط فعلی می‌گردد.

- استفاده‌های مجاز از حریم مسیل‌ها

1- جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربط مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت سیل‌ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجمی و دبی سیلاب‌ها با تصویب وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

2- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل مهمانسرا، عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب‌ها ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.

3- استفاده فنی و تاسیساتی از جریان‌های آب سیل‌ها از طریق احداث نیروگاه‌های آبی کوچک به همراه تأسیسات ساختمانی و فنی مربوطه مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تایید وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

- حریم خطوط و تصفیه‌خانه فاضلاب برای میزان تعیین شده از سوی وزارت نیرو و سازمان آب و فاضلاب می‌باشد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

س- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب بلحاظ شکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست‌محیطی رعایت گردد ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم 6 کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

23-2-2-3-2- ضوابط مربوط به معابر و گذرها

1-23-2-2-2-2- درجه‌بندی معابر

بطورکلی طراحی و احداث شبکه گذرها می‌بایست به صورت نظام سلسله‌مراتبی و منطبق با بار ترافیکی و عملکرد آن انجام گیرد. براساس عملکرد شبکه ارتباطی گذرگاه‌ها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود.

- 1- گذرهای شریانی درجه یک
- 2- گذرهای شریانی درجه دو اصلی
- 3- گذرهای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)
- 4- گذرهای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)
- 5- گذرهای محلی فرعی¹

الف- راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترسیها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راههاست. برای این راهها نقش اجتماعی در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند.

راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزاد راه و بزرگراه که دارای ویژگی‌هایی مطابق جدول پیوست می‌باشند، تقسیم می‌شوند. در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطعها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت و

¹- آیین نامه طراحی راه‌های شهری؛ مبانی؛ وزارت مسکن و شهرسازی؛ 1375.

محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل داراي دو خط عبوري در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل 2 كيلومتر و حداقل عرض پوسته 76 متر و حداقل فاصله معابر موازي هم رده 6 كيلومتر است. بزرگراه راهي است كه حداقل داراي دو خط عبوري در هر طرف بوده و ترافيك دو طرف آن بوسيله موانع فیزیكي از هم جدا شده باشد و عموماً داراي تقاطعهاي غير همسطح است، ولي مي تواند معدودي تقاطع همسطح و كنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته 45 متر و سرعت طرح 80 تا 100 و سرعت مجاز 70 تا 90 كيلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطعها از يكديگر 1500 متر مي باشد. امكان دسترسي مستقيم به كاربريهاي اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازي هم رده 2500 متر و حداقل عرض جزييره مياني 3 متر است.

راه عبوري ادامه راههاي برون شهري دوخطه دوطرفه در داخل شهرهاي معمولاً كوچك و متوسط يا روستاهاست به شرطي كه عملكرد عبوري آنها در داخل شهر يا روستا نيز حفظ شود. تقاطعهاي اين نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بين آنها در حدود 2/5 كيلومتر و ورود و خروج به اين نوع راهها نيز تنظيم شده مي باشد.

ب- راههاي شرياني درجه دو اصلي و فرعي

معابر شرياني درجه دو به معابري گفته مي شود كه در طراحي و بهره برداري از آن به جابجايي و دسترسي وسايل نقليه موتوربرقري داده مي شود. براي رعايت اين برتري حركت پياده ها در عرض خيابان كنترل مي شود راههاي شرياني درجه دو شبكه اصلي راههاي درون شهري را تشكيل مي دهند.

بر اساس آيين نامه طراحي راههاي درون شهري راههاي شرياني درجه دو خود به دو دسته خيابان شرياني اصلي و خيابانهاي شرياني فرعي (جمع كننده و پخش كننده اصلي) تقسيم مي شود. در صورتيكه نقش اجتماعي و دسترسي خيابانهاي شرياني درجه دو تنظيم و كنترل شود بصورت خيابان شرياني اصلي و در غير اينصورت خيابانهاي جمع و پخش كننده اصلي محسوب مي شوند. شريانيهاي درجه دو اصلي راهي است كه ارتباط بين خيابانهاي جمع و پخش كننده و بزرگراهها را برقرار مي كنند. ويژگيهاي اين معابر در جدول پيوست نشان داده شده است. در اين خيابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف 2 و

طرح تفصيلی بندر کنگ

سرعت طرح 70 و سرعت مجاز 55 کیلو متر در ساعت می‌باشد. تقاطع‌ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطع‌ها 500 متر می‌باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی 1/8 متر می‌باشد. شریانی درجه 2 فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابان‌های محلی و خیابان‌های شریانی درجه 2 اصلی را برقرار می‌کنند. در خیابان‌های جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح 50 و سرعت مجاز 40 کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطع‌ها 300 متر و تقاطع‌ها همسطح می‌باشند. حداقل عرض پوسته 16 متر و نیازی به جزیره میانی نیست. جدول شماره 10-222، ضوابط فنی معابر شهری رانشان می‌دهد.

2-23-2-3-2-2 مقررات گذر بندي

در مورد معابر و گذرگاه‌های شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می‌باشد:

1- عرض معابر و گذرگاه‌هایی که در نقشه‌های طرح جامع مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض 12 متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول 10-222 محاسبه می‌گردد:

جدول شماره 10-222: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی					
نوع گذر	عرض گذر	6	8	10	12
بن ساخته شده	0-50	50-100	100-150	150-250	250-
بن بست	0-20	20-50	50-100	100-250	150-250
بن ساخته شده	0-50	50-100	100-200	200-350	350-
بن باز	-	0-50	50-100	100-300	300-

تبصره 1: مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز بیش از 12 متر باشد نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

تبصره 2: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا (با پروانه) صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدید الاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

تبصره 3: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند و در شبکه پیشنهادی طرح عرض آنها مشخص نشده است. در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود در غیر این صورت عرض گذر براساس طول کوچه از جدول 10-222 تعیین می‌گردد.

2- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض‌گذر بیشتر می‌باشد شکل شماره 2-222 و 3-222 نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می‌دهد.

3- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش‌بینی شده در طرح جامع یا تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.

4- اجرای دور برگردان در معابر بن بست ضروری می‌باشد.

5- در بافت خالی و نقشه‌های جدید تفکیکی برای کوچه‌های بن بست با طول بیشتر از 30 متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح‌های تیپ پیوست (شکل 4-222) ضروری است.

6- اگر در تفکیک پلاک، معبر یا معابری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر بر اساس طول کل مطابق جدول 10-222 با یک درجه کاهش محاسبه می‌گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاک‌های با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می‌باشند. (شکل 5-222)

تبصره: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به نرخ روز به مالکین پلاک‌های تعریضی به هنگام تعریض خواهند بود.

7- پهنای پیاده‌روها بهتر است بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابان‌های پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین 2 الی 3 متر، مناطق تجاری و مناطق

طرح تفصیلی بندر کنگ

- اداري، ساختمان‌هاي عمومي و مختلط تجاري و مسكوني 3 الي 5 متر و مناطق صنعتي 2 الي 3/5 متر رعايت گردد.
- 8- چنانچه در امتداد نهر يا مسيلي در طرح معبري پيش بيني نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداري با استعلام از آب منطقه‌اي كه مطمئناً منطبق بر حريم قانوني با توجه به دبي آن خواهد بود، ملاك عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسير پياده محسوب مي‌گردد.
- 9- شيب خيابانهاي فرعي تا 12 درصد و خيابانهاي اصلي 8 درصد و جاده هاي سريع حداكثر 7 درصد تعيين مي‌گردد.
- 4 شكل

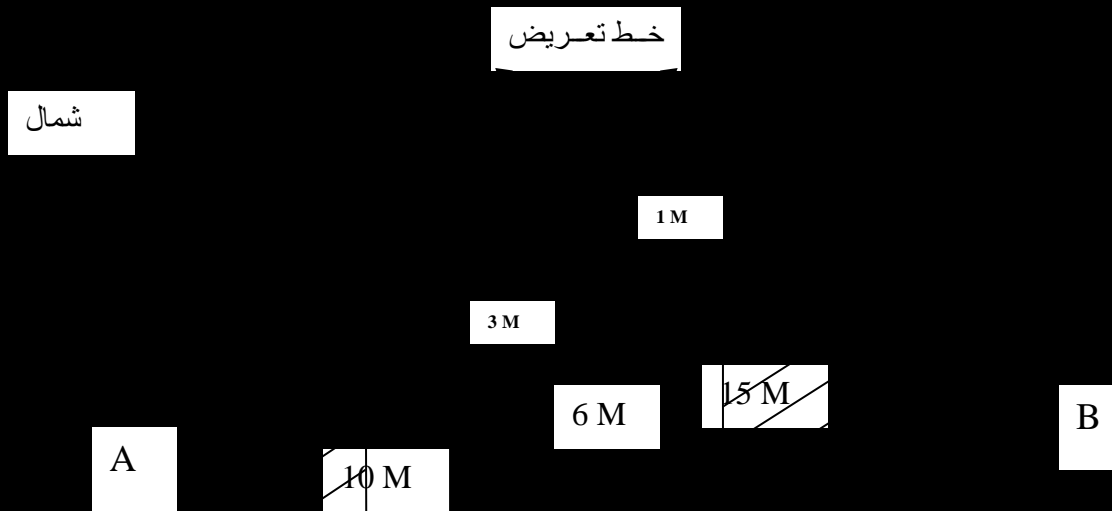
1

10- کف تمام شده پیاده رو می بایست بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه، از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

11- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس 1/500 می باشد و در صورت مغایرت با طرح باید به تائید کمیسیون ماده پنج برسد.

12- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.

13- تعریف اکثر گذرگاهها از محور می باشد مگر آنهایی که در طرح مشخص شده باشد. در این موارد پیشنهاد می شود میزان تعریف برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابه التفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریف مطابق طرح کمتر از تعریف از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت مابه التفاوت مقدار تعریف مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به پرداخت غرامت مطابق کارشناسی روز به مالکینی خواهد بود که میزان تعریف آنها مطابق طرح بیشتر از تعریف از محور می باشد. مثال: فرض کنید دو پلاک A و B مطابق شکل 6-222 با بره های 10 و 15 متر در وضع موجود دارای کوچه ای به عرض 6 متر است و عرض کوچه در طرح پیشنهادی 10 متر می باشد و با توجه به ساخت و سازهای انجام شده در ضلع شرقی امکان تعریف به میزان 2 متر در آن سمت نمی باشد.



شکل شماره 6-222 - نحوه محاسبه تعریض از غیر محور

لذا در طرح پیشنهادی تعریض 1 متر با توجه به استقرار بنا از ضلع شرقی و 3 متر از ضلع غربی می‌باشد بنابراین

= میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح

= میزان عقب نشینی پلاک A با فرض از محور

= مابالتفاوت پلاک A

یعنی میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح 10 متر مربع

بیشتر از میزان تعریض از محور می‌باشد لذا خسارت 10 متر مربع به قیمت کارشناسی روز توسط شهرداری به مالک پرداخته شود.

= میزان عقب نشینی پلاک B مطابق طرح

= میزان عقب نشینی پلاک B با فرض از محور

= مابالتفاوت پلاک A

لذا مالک پلاک B موظف به پرداخت غرامت به میزان 15 متر

مربع به قیمت روز به شهرداری می‌باشد.

15- برای پلاکهایی که تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض

از محور می‌باشد سطح اشغال مطابق مساحت تعریض از محور

تا سقف حداکثر 5 درصد بیشتر از حد تعیین شده محاسبه

طرح تفصیلی بندر کنگ

گردد.

3-23-2-2-2-2-2- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های همسطح

منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های همسطح است. میزان پخ، بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. در تقاطع‌ها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می‌خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای راکه در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند. تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود.

بدین ترتیب از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که يك ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه‌ای که احتمال برخورد با آن دارد وصل می‌کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی‌های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند.

یکی از فاکتورهای مهم دیگر در تأمین میدان دید، نوع کنترل تقاطع می‌باشد که معمولاً به چهار دسته زیر تقسیم می‌شوند:

الف: تقاطع‌هایی که با هیچ يك از علائم راهنمایی و رانندگی کنترل نمی‌شوند.

ب: تقاطع‌هایی که با تابلوی رعایت حق تقدم کنترل می‌شوند.

ج: تقاطع‌هایی که با تابلوی ایست کنترل می‌شوند.

د: تقاطع‌هایی که با چراغ راهنمایی کنترل می‌شوند.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دودسته

طرح تفصیلی بندر کنگ

(تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است.

الف- تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مترتب نمی‌باشد.

ب- تقاطع‌های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:

1- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای 50 تا 80 و 80 تا 110 و بیش از 110 در جداول شماره 7-222 الی 9-222 بر

اساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.

2- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهند گرفت.

3- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.

4- در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و مسکن و شهرسازی می‌باشد.

5- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از 50 درجه مقدار پخی پس از طراحی بایستی به تأیید کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و مسکن و شهرسازی برسد.

6- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند به طول ثابت 1/5 متر تعیین می‌گردد.

7- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول 1/5 متر تعیین می‌شود.

8- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

طرح تفصیلی بندر کنگ

9- معابري که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیدند طول پخی برابر 3 متر در نظر گرفته می‌شود.

10- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده 5 جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد. جدول شماره 11-222 میزان حداقل پخ و شعاع گردش زوایای تقاطع 50-80 درجه در بافت‌های پر و خالی را نشان می‌دهد.

جدول 11-222: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین 50 تا 80 درجه در بافت‌های پر و خالی

عرض‌گذر	9/5 -	14/9 -	19/9 -	24/9 -	29/9 -	34/9 -	39/9 -	45 -
5	10	15	20	25	30	35	40	
4	5	6	7	7	7	7	7	5- 9/5
5/5	6	7	8	8/5	9	10	10	14/9 -
6	7	8	9/5	10/5	11/5	13	14	19/9 -
7	8	9/5	11	12	14	16	17	24/9 -
7	8/5	10/5	12	13	17	19	21	29/9 -
8	9	11/5	14	17	19	22	25	34/9 -
8	10	13	16	19	22	25	29	39/9 -
7	10	14	17	21	25	29	32	40 -45

24-3-2-2-2- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ‌های عمومی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته شده است و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و میهمانان می‌باشند و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و ... از این نوع (جمعی) می‌باشند.

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌هایی اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

1-24-3-2-2-2- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محل‌های لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

- محل پارکینگ

محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از حالت‌های زیر می‌تواند تأمین شود.

الف- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره 1- در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود، سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ب- استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین در کل عرصه (صد درصد) بصورت پارکینگ مسقف.

ج- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمینی به مساحت 400 متر مربع با سطح اشغال مجاز 50 درصد مفروض است. مالک قصد دارد از 37 درصد سطح اشغال

طرح تفصیلی بندر کنگ

استفاده نماید. تعداد پارکینگ‌هایی که می‌تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با:

مترمربع

بنابراین با فرض 25 متر مربع مساحت برای هر پارکینگ تعداد دو پارکینگ را می‌توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د- محل‌های لازم پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربری‌های مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- اداری و کاربری‌های عمومی می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد. (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج)

تبصره 1- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های آپارتمانی 75 متر، کاربری‌های تجاری محله‌ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی 100 متر، تجاری شهری (پاساژها) و اداری 150 متر و کاربری‌های عمومی 200 متر می‌باشد.

تبصره 2- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می‌بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

مساحت پارکینگ

برای ساختمان‌های تک واحدی در نظر گرفتن يك واحد به ابعاد 6×3 متر برای پارکینگ کفایت می‌کند.

حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمان‌های بیشتر از يك واحد به یکی از دو روش زیر قابل محاسبه است:

الف: برای هر واحد 25 متر مربع پارکینگ

تبصره: رامپ‌ها و مسیرهای دسترسی به پله‌ها و فضاهای با عرض

کمتر از $2/5$ متر جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهند شد. در

این حالت ارائه نقشه‌ای که رامپ‌ها و مسیرهای دسترسی را

از محل پارکینگ تفکیک می‌کند ضروری است.

ب: حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد $5 \times 2/5$ متر

به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت است. در این حالت به

هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیل‌ها و نحوه

دسترسی (محل‌های ورود، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه‌های

طرح تفصیلی بندر کنگ

ساختماني مطابق جداول 222-12 و 222-13 و شكل 222-7 الزامي است.

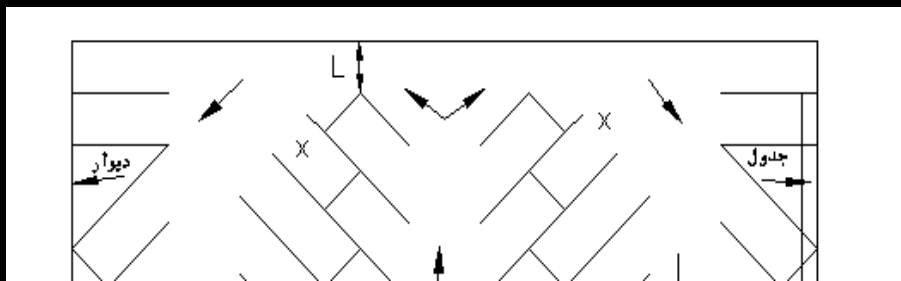
جدول شماره 222-12: عرضهاي پيشنهادي براي راهروهاي اصلي پارکينگها

زاويه قرار گيري ترافيك (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
45	3	يك طرفه
60	4	يك طرفه
75	5/75	يك طرفه
90	6	دو طرفه

جدول شماره 222-13: اندازه جاپارك در پارکينگهاي مختلف

زاويه قرار گيري درجه				ابعاد جاي پارک		علامت اختصاري درشكل	توضيحات
45	60	75	90	عرض	طول		
3/39	2/77	2/48	2/4	2/4	4/8	A	عرض به موازات راهرو
3/54	2/89	2/59	2/5	2/5	5		
7/20	6/18	5/46	4/8	2/4	4/8	B	طول
7/50	6/44	5/66	5	2/5	5		
5/09	5/36	5/26	4/8	2/4	4/8	C	عمق
5/30	5/58	5/48	5	2/5	5		
3	4	5/75	6	2/4	4/8	D	عرض راهرو
3	4	5/75	6	2/5	5		
4/24	4/76	4/95	4/8	2/4	4/8	E	عمق جاي پارک وسط
4/42	4/96	5/15	5	2/5	5		
12/33	14/12	15	15/6	2/4	4/8	F	عرض تيب کنار ديوار پارکينگ
12/72	14/56	/38	16	2/5	5		
11/48	13/52	15	15/6	2/4	4/8	G	عرض تيب وسط پارکينگ وسط
11/48	13/92	/05	16	2/5	5		
11/73	13/42	15	14	2/4	4/8	H	عرض تيب پارکينگ کنار جدول
12/12	13/84	/63	/25	2/5	5		
0/60	0/7	0/75	0/75	2/4	4/8	I	پيش آمي جلو
0/60	0/7	0/75	0/75	2/5	5		
1/70	./69	./17	0	2/4	4/8	j	-
1/77	./72	./17	0	2/5	5		
3/39	2/4	1/24	0	2/4	4/8	K	عقب نشيني
3/54	2/5	1/29	0	2/5	5		
3/5	3/5	3/5	3/5	2/4	4/8	L	عرض راهروي متقاطع (يكطرفه)
3/5	3/5	3/5	3/5	2/5	5		
6	6	6	6	2/4	4/8	L	عرض راهروي متقاطع (دو طرفه)
6	6	6	6	2/5	5		

شكل 222-7: مشخصات هندسي براي قرارگيري جا پارکها



پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره 2331/1/3/34 مورخ 71/2/7 وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد.¹

الف: ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير (شریانی درجه 1 بر اساس نقشه عملکردی) به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.

ب: در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از 100 متر از يك تقاطع خطرناك (متشكل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه يك) یا درجه يك به درجه 2 با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح

ج: ساختمان در محلی قرار گرفته‌باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

د: ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه: امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.

در تجاری‌های محله‌ای و نوارهای احداث پارکینگ الزامی نیست.

- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق 3 واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض، راساً توسط شهرداری مورد

1- جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.

بررسی و تائید می‌گردد و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از 3 و کمتر یا مساوی 5 واحد باشد تائید احراز شرایط بند ذکر شده توسط کمیته‌ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از 5 واحد باشد تائید احراز شرایط بند توسط کمیته فنی کمیسیون ماده 5 صورت گیرد.

- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی 8 واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که اصولاً نباید از قیمت روز کمتر باشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد.

اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از 8 واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله بند ذکر شده ضروری است.

ابعاد جاپارك و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری ارائه شده، طرح پارکینگ شامل محل‌های ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.

حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر 25 دستگاه اتومبیل 3/5 متر و از 25 دستگاه به بالا 5 متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض 2/5 متر تعیین می‌گردد. حداکثر شیب رمپ 15 درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملك باشد.

ارتفاع سقف رمپ حداقل 1/9 متر می‌باشد.

در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضایی باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

طرح تفصیلی بندر کنگ

2-24-3-2-2-2-2-2-2-2 ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابان‌ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد و با هزینه گزافی احداث می‌شود به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابان‌ها کاسته خواهد شد.

در توسعه‌های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می‌پردازیم.

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ‌های عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگ‌های عمومی به کاربری‌هایی که مراجعان آنها توقف کوتاه‌تری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقف‌های متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربری‌ها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت. برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

- 1- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد؛
- 2- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز؛
- 3- عدم تداخل با ممنوعیت گردشها؛
- 4- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع‌های اطراف.

راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف: عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابران پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نباید از 9 متر تجاوز نماید.

ب: در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راه‌های ورودی و خروجی باید بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض 3 متر از یکدیگر جدا شوند.

طرح تفصیلی بندر کنگ

ج: فاصله محلهاي ورودي و خروجي از تقاطعهاي سواره رو با عملکرد غير محلي حداقل 50 متر خواهد بود.

نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکينگهاي عمومي
در انتخاب محل و نوع جاي پارک توجه به اصول زير ضروري است:

- 1- راهروهاي اصلي در امتداد طول پارکينگ قرار گيرد.
- 2- نقاط تقاطع راهروها با يکديگر حداقل باشد.
- 3- براي جلوگيري از سبقت اتومبيلها، طول مستقيم کمتر از 70 متر و فاصله گرده ماهيها کمتر از 30 متر باشد.
- 4- سطوحی که براي پارکينگ مورد استفاده قرار گيرد نبايد با خطکش و سکو مشخص گردد (جلوگيري از پارک غيرمجاز).
- 5- در راهروهاي يك طرفه اگر جهت گردش داخلي بر خلاف جهت حرکت عقربههاي ساعت باشد رانندگان ديد بهتري دارند.
- 6- جريان ترافيك در راهرو و جا پارکهاي ماييل يکطرفه باشد.
- 7- زاويه پارکينگ ماييل از 45 درجه کمتر نباشد.
- 8- از نظر تخليه آبهاي سطحي سطح پارکينگ، شيبی معادل يك يا دو درصد داشته باشد.

محوطه سازي پارکينگ

حدود پارکينگ عمومي ميبايست بوسيله نرده، ديوار، گياهان و يا فضاي باز و سبز از بر گذرگاههاي عمومي به قسمي جدا شود که توقف وسيله نقلیه به هيچ وجه موجبات خارج شدن قسمتي از بدنه اتومبيل از مالکيت زمين پارکينگ نشود و علاوه بر اين در کف پارکينگ ميبايست جدولهاي کوتاه و برجسته اي پيشبيني شود که راننده به هنگام توقف کردن وسيله نقلیه ضمن برخورد چرخهاي آن با اين موانع متوجه وضعيت استقرار وسيله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکينگ ميبايست کف سازي شده و موقعيت نگهباني جهت کاهش تراکم و توقف در محلهاي ورودی می بايست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

پارکينگ معلولين جسمي

در کلیه پارکينگهاي عمومي بايد تعدادي جاي پارک که در جدول 14-222 تعيين گرديده براي استفاده معلولين جسمي در نظر گرفت.

طرح تفصيلی بندر کنگ

جدول 14-222: حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در

پارکینگ‌های عمومی

تعداد کل جاپارک	حداقل تعداد جاپارک برای معلولین جسمی مناسب باشد	اختصاص داده شود
1 تا 25	1	-
26 تا 50	1	1
51 تا 100	2	2
بیش از 100	2 درصد کل جاپارکها	2 درصد کل جاپارکها

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می‌بایست رعایت گردد:

- باید محل جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جاپارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.
- جاپارک‌هایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیری‌ها قابل دسترسی نیست. مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K در جدول شماره 13-222 نشان داده شده است.
- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی
- گرفتن دسترسی برای ابنیه مجاور از این فضاها، ممنوع است.

- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز به شرح ذیل می‌باشد:

- واحدهای مسکونی

- الف- هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی 150 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ
- ب- هر واحد مسکونی با بیش از 150 متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

طرح تفصیلی بندر کنگ

ج- مجتمع‌هایی که بصورت آپارتمانی و با زیر بنای 60 متر مربع یا کمتر احداث می‌شوند به ازای هر واحد مسکونی احداث 0/75 پارکینگ کفایت می‌نماید.
بعنوان مثال برای یک مجتمع 40 واحدی با زیربنای 60 متر مربع یا کمتر تعداد پارکینگ مورد نیاز برابر است با 30 واحد ($40 * 0/75 = 30$)

- واحدهای تجاری

الف- به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای 24 متر مربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن) یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از 24 مترمربع باشد به ازای هر یک تا 24 متر مربع مازاد یک پارکینگ اضافی در نظر گرفته شود.

ب- برای واحدهای آپارتمانی تجاری به ازای هر واحد تا 50 متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ باید تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد آپارتمانی بیشتر از 50 متر مربع باشد به ازای هر یک تا 40 مترمربع مازاد، تأمین یک پارکینگ اضافی الزامی است.

ج- در پاساژها یا مجتمع‌های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از 4 واحد باشد، علاوه بر تأمین پارکینگ موردنیاز بر اساس بند الف یا ب به ازای هر 4 واحد تجاری، تأمین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.

- ساختمانهای اداری و نهادها

در ساختمانهای اداری و نهادها به ازاء هر 50 متر مربع زیربنای کل، بایستی یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

- مراکز بهداشتی و درمانی

الف- مراکز بهداشتی و درمانی، یک واحد پارکینگ به ازای هر 70 متر مربع زیربنای کل

ب- کلینیک‌ها، یک واحد پارکینگ به ازای هر 40 متر مربع زیربنای کل

ج- مطب اطباء، حداقل دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد

طرح تفصیلی بندر کنگ

مطب

د- گرمابه، يك واحد پارکینگ به ازاي هر 4 نمره خصوصي و يك واحد پارکینگ به ازاء 100 متر مربع زیر بناي گرمابه عمومي
ه- بیمارستانها، يك واحد پارکینگ به ازاء هر اطاق يك تختي و يك ونيم واحد به ازاي هر اطاق دو تختي و نيم واحد به ازاي هر تخت اطاق عمومي

- کاربریهای آموزشی

الف- مهد كودك و كودكستان، براي هر 10 كودك يك واحد پارکینگ
ب- دبستان و راهنمائي، حداقل يك و نيم واحد پارکینگ به ازاي هر كلاس
ج- هنرستان و مراكز پيش دانشگاهي، 2 واحد پارکینگ به ازاي هر كلاس
د- مراكز آموزش عالي، انستيتوها و دانشكدهها، يك واحد پارکینگ به ازاي هر 50 متر مربع زیر بناي كل

- کاربریهای ورزشی

الف- باشگاه، يك واحد پارکینگ براي هر 50 متر مربع زیر بناي كل
ب- سالن ورزشي بدون تماشاچي، يك واحد براي هر 80 متر مربع سطح سالن
ج- سالن ورزشي با تماشاچي، يك واحد براي هر 80 متر مربع سطح سالن به اضافه يك واحد براي هر 15 صندلي تماشاچي
د- استخر، يك واحد براي هر 3 رختکن
ه- استادیومهاي ورزشي با تماشاچي، يك واحد براي هر 250 متر مربع سطح ورزشگاه به اضافه يك واحد براي هر 30 تماشاچي

- رفاهی، پذیرای و جهانگردی

الف- رستورانها يك واحد براي هر 30 متر مربع زیر بناي كل
ب- هتل دو و سه ستاره، يك واحد براي هر سه تخت

طرح تفصیلی بندر کنگ

ج- هتل چهار و پنج ستاره، يك واحد براي هر دو تخت

- پارک تجهیز شده

- الف- پارک محله اي، يك واحد براي هر 600 متر مربع زمين
- ب- پارک ناحیه اي، يك واحد براي هر 300 متر مربع زمين
- ج- پارک شهري، يك واحد براي هر 250 متر مربع زمين
- د- شهر بازي، يك واحد براي هر 150 متر مربع زمين

- فرهنگي

- الف- كتابخانه و موزه، يك واحد براي هر 70 متر مربع زیربنای کل
- ب- سينما، يك واحد براي هر 8 صندلي
- ج- تالار اجتماعات، يك واحد براي هر 80 متر مربع زیربنای کل
- د- باشگاههاي اجتماعي، يك واحد براي هر 50 متر مربع زیربنای کل

- مذهبي

- الف- مسجد، حسينيه، امامزاده، يك واحد براي هر 150 متر مربع زیربنای کل
- ب- مصلي، يك واحد براي هر 300 متر مربع زیربنای کل

- صنعتي

- الف- كارگاهها و كارخانجات، يك واحد براي هر 100 متر مربع زیربنای کل
 - ب- انبارها، نمايشگاهها، يك واحد براي هر 150 متر مربع زیربنای کل
- در ساختمان‌هایی که بیش از يك نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمان‌هایی که طبقات بالاي آنها مسكوني و طبقه همکف تجاري است، می‌بایست تعداد محله‌هاي پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربري محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.

مجتمع‌هاي مسكوني یا تجاري و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتياجات پارکینگ خود را از طريق احداث يك پارکینگ دست جمعي توسط متقاضی برطرف نمایند.

طرح تفصیلی بندر کنگ

در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می‌گیرد.

در مورد فعالیت‌هایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف در جدول شماره 15-222 نشان داده شده است.

جدول شماره 15-222: پارکینگهای مورد نیاز برای کاربریهای

مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)
مسکونی	کمتر یا مساوی 150 متر مربع زیر بنا	یک
	بیش از 150 متر مربع زیر بنا	دو
تجاری	مجموعه‌هایی آپارتمانی با زیر بنای 60 متر مربع یا کمتر به ازای هر واحد مسکونی احداثی	0/75
	تا 24 متر مربع زیر بنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	یک
	بیش از 24 متر مربع زیر بنا به ازای هر یک تا 24 متر مربع بنای مازاد	یک
اداری و نهادها	واحدهای آپارتمانی تجاری با بیش از 50 متر مربع زیر بنا برای هر یک تا 40 متر مربع مازاد	دو
	به ازای هر 50 متر مربع زیر بنای کل	یک
بهداشتی درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر 70 متر مربع زیر بنای کل	یک
	کلینیک‌ها به ازای هر 40 متر مربع زیر بنای کل	یک
	مطب اطباء به ازای هر مطب	دو
	به ازای هر 4 نمره خصوصی	یک
	به ازای هر 100 متر مربع زیر بنای گرمابه عمومی	یک
بیمارستانها	به ازای هر اتاق یک تختی	یک
	به ازای هر اتاق دو تختی	یک و نیم
آموزشی	اتاق عمومی	نیم
	مهدکودک و کودکستان برای هر 10 کودک دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	یک
	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	یک و نیم
	مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکده‌ها به ازای هر 50 متر مربع زیر بنای کل	دو
ورزشی	باشگاه برای هر 50 متر مربع زیر بنای کل	یک
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر 80 متر مربع سطح سالن	یک
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر 15 صندلی تماشاچی	یک
	استخر، برای هر 3 رختکن	یک
رفاهی پذیرایی و جهانگردی	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر 250 متر مربع سطح ورزشگاه	یک
	رستوران‌ها برای هر 30 متر مربع زیر بنای کل	یک
	هتل دو و سه ستاره برای هر سه تخت	یک
پارک تجهیز شده	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو تخت	یک
	پارک محله‌ای برای هر 600 متر مربع زمین	یک
فرهنگی	پارک ناحیه‌ای برای هر 300 متر مربع زمین	یک
	پارک شهری برای هر 250 متر مربع زمین	یک
	شهر بازی برای هر 150 متر مربع زمین	یک
تأسیسات مذهبی	کتابخانه، موزه برای هر 70 متر مربع زیر بنای کل	یک
	سینما برای هر 8 صندلی	یک
تأسیسات مذهبی	تالار اجتماعات برای هر 80 متر مربع کل زیر بنای کل	یک
	باشگاههای اجتماعی برای هر 50 متر مربع کل زیر بنای کل	یک
تأسیسات مذهبی	مسجد، حسینیه، امامزاده برای هر 150 متر مربع زیر بنای کل	یک
	مصلی برای هر 300 متر مربع زیر بنای کل	یک

طرح تفصیلی بندر کنگ

يك	كارگاهها و كارخانجات براي هر 100 متر مربع زير بناي كل	تأسيسات صنعتي
يك	انبارها، نمايشگاهها براي هر 150 متر مربع زير بناي كل	

25-3-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

برابر قانون به منظور حفاظت و کنترل ساخت و ساز، هدایت، توسعه و تنظیم و نحوه بهره‌برداری از اراضی اطراف و حومه شهر، حریم شهر تعیین می‌شود که لازم است برای آن طرح و برنامه تهیه گردد (محدوده حریم این شهر روی نقشه مشخص می‌باشد). تا زمان تهیه طرح و برنامه جامع برای حریم این شهر مقررات کلی جهت استفاده از اراضی این حوزه بشرح زیر تصویب و اجراء می‌شود.

- ضوابط و مقررات مربوط به استفاده از زمین در حریم شهر - توزیع کاربری‌های زمین

براساس بررسی‌های انجام شده و ارزیابی توان زیست محیطی منطقه، اراضی گستره مورد مطالعه توان کاربری‌های کشاورزی، مرتع‌داری و ... را دارد که سطح و سهم آنها در ضوابط طرح جامع مشخص گردیده است.

استفاده‌های مجاز در اراضی حریم شهر

- هر نوع استفاده کشاورزی، باغداری و دامپروری و دامداری در صورتی که جزء حریم رودخانه و یا حریم هیچیک از تأسیسات و تجهیزات شهری نباشد؛
- ایجاد فضاهای عمومی مانند جنگلکاری، پارکهای منطقه‌ای؛
- احداث جاده‌های بین شهری و روستایی و کمربندی با رعایت ضوابط و مقررات آئین نامه ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها
- احداث و ایجاد تأسیسات پیشنهادی مرتبط با کشاورزی و آبیاری؛
- ایجاد تأسیسات و خدمات دولتی مانند پل، ترانسفورماتور، واحدهای راهداری و غیره، مشروط بر آنکه در تأسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد؛
- تبصره: احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تأسیسات مزبور بلامانع است.
- احداث انبار در قطعات زیرکشت برای نگهداری ماشین آلات و جمع‌آوری محصولات با رعایت ضوابط ادارات مربوطه مجاز است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- احداث خطوط انتقال آب، نیرو، سوخت، انرژی (نفت و گاز) در مورد روستاهایی که در محدوده حریم شهر قرار می‌گیرند، رعایت ضوابط ذیل الزامی است:
- مقررات حریم شهر در مورد روستاهایی که بیش از 75 درصد از سطح آنها در خارج از حریم شهر قرار گرفته است لازم الاجرا نمی‌باشد؛
- تبصره: در مورد این روستاها، باید توسعه در خارج از حریم شهر انجام گیرد. در حالت فوق، فعالیت‌های کشاورزی و باغداری در داخل محدوده‌ای از روستاها که در حریم شهر قرار می‌گیرد، بلامانع است.
- در روستاهایی که مشمول ضوابط حریم هستند، احداث تأسیسات عمومی موردنیاز اهالی در محدوده این روستاها مجاز می‌باشد؛
- حفظ و نگهداری کلیه درختکاری‌های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است.
- تبصره: با توجه به اینکه در محدوده ورودی شهر ساخت وسازهای مسکونی و صنعتی زیادی انجام گرفته است به منظور جلوگیری از توسعه آنها تهیه طرح ساماندهی ساخت و سازهای انجام گرفته ضروری است که پس از تصویب طرح مذکور کنترل ساخت و سازهای انجام گرفته بر مبنای طرح مذکور بر عهده شهرداری خواهد بود.
- احداث، تکمیل و توسعه تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی با رعایت ضوابط ارگان‌های مربوطه محیط زیست و بهداشت و سازمان صنایع در حد موردنیاز طبق برنامه مصوب مجاز می‌باشد.
- توسعه و تکمیل تأسیسات صنعتی موجود با رعایت ضوابط دستگاه‌های مربوطه.
- ایجاد تأسیسات و خدمات شهری موردنیاز شهر و منطقه مانند پست، برق، آب، گاز و شبکه‌های مربوطه مانند: جایگاه توزیع بنزین، کشتارگاه و سایر تجهیزات لازم مجاز می‌باشد.
- احداث ساختمان‌های مسکونی یا خدماتی در حد نیاز روستاها واقع در حریم شهر در محل‌های تعیین شده در طرح هادی روستایی یا طرح بهسازی روستاها طبق ضوابط طرح‌های مربوطه مجاز می‌باشد.
- استفاده از اراضی جهت ایجاد راه‌های روستایی، بین شهری،

طرح تفصیلی بندر کنگ

- بین روستایی، کمربندی و ترانزیت مجاز می‌باشد.
- احداث بنای جدید بجای ساختمان‌های مخروبه حداکثر به میزان بنای موجود مجاز می‌باشد.
- احداث سرویس‌های بهداشتی برای واحدهای مسکونی موجود بلامانع است.
- تعمیر اساسی ساختمان‌های موجود در حد قبلی و محل قبلی مجاز می‌باشد.
- احداث تأسیسات موردنیاز کشت، داشت و برداشت از اراضی کشاورزی و باغات در حد نیاز بلامانع است.
- احداث طرح‌های مصوب قبلی و ادامه ساخت و ساز آنها در صورت داشتن مجوز قبلی مجاز می‌باشد.
- تا زمان تهیه طرح شهرسازی حریم تقاضاهای موردی توسط کمیسیون مربوطه بررسی و تصمیم‌گیری می‌شود.

- استفاده‌های مشروط از اراضی

- 1- ایجاد هر نوع ساختمان و تأسیسات در اطراف جاده‌های بین شهری واقع در این منطقه با رعایت حریم جاده‌ها با مجوز وزارت راه و ترابری.
- 2- احداث ساختمان برای سکونت موقت در کارگاه‌های ساختمانی و راه‌سازی و غیره.
- استفاده مسکونی در حریم شهر مجاز نمی‌باشد و درمورد ساختمان‌های موجود در زمان تخریب یا ترمیم مشروط بر آنکه خدمات شهری مازاد بر خدمات موجود موردنیاز نباشد و طرح مصوبی برای آن پیش‌بینی نشده باشد، پروانه نوسازی برای سطحی حداکثر برابر مساحت ساختمان موجود صادر می‌گردد؛
- توسعه و تکمیل تأسیسات موجود در صورت داشتن پروانه از وزارتخانه‌های مربوط حداکثر تا 10 درصد زیربنای موجود.

- استفاده‌های غیرمجاز (ممنوع) از اراضی

- 1- احداث واحدهای مسکونی و تجاری غیر روستایی
- 2- ایجاد هر نوع واحد صنعتی بجز صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری
- 3- هرگونه دخالت و تغییر در چهره طبیعی مناطق تفریحی، فضای سبز، درختکاری و باغات در حاشیه رودخانه‌ها
- 4- هر نوع فعالیتی غیر از مواردی که در قسمت فعالیت‌های

طرح تفصیلی بندر کنگ

مجاز یا مشروط عنوان نشده باشد.

- ضوابط تفکیک زمین

- 1- تفکیک زمین برای ایجاد واحدهای مسکونی غیر روستایی ممنوع است.
- 2- حداقل تفکیک در اراضی کشاورزی آبی یک هکتار، دیم 5 هکتار و باغات 2000 مترمربع می‌باشد.
- 3- حداقل تفکیک در محدوده روستاهای واقع در حریم شهر طبق ضوابط طرح هادی روستایی می‌باشد.
- 4- در روستاهای فاقد طرح این حداقل 300 مترمربع می‌باشد.
- 5- در حریم تأسیسات و شبکه‌های برق، آب، گاز، جاده و رودخانه‌ها ساخت و ساز و تفکیک اراضی ممنوع است.

1-25-3-2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین در حریم شهر

- تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها جهت سایر تأسیسات حوزه‌های عملکردی مجاز در حریم شهر بانظر کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری امکان‌پذیر خواهد بود.
- تعیین کاربری اراضی زراعی و باغات داخل حریم برابر تبصره یک ماده 3 آیین نامه اجرایی قانون حفظ باغات و اراضی کشاورزی می‌باشد.

2-25-3-2-2- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ایجاد هرگونه تأسیسات مجاز در حریم شهرها موکول به رعایت نکات زیر است:
- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر.
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتشسوزی و استحکام بناها.
- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا سازمان آب منطقه‌ای استان و سایر مراجع ذیصلاح.
- منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل برطبق ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌های عمیق و نیمه عمیق، چشمه‌ها و مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تأسیسات مخابراتی، لوله‌های انتقال گاز و نفت و پلها و تونل‌های واقع در مسیر جاده‌ها یا تأسیسات عمرانی لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه‌خانه آب و فاضلاب، سیل‌بند و سیل‌گیر، تأسیسات نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره براساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط.
- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته‌اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری کازرون نیز الزامی است.
- کلیه ساختمان‌های کارگاه‌ها و کارخانه‌هایی که مجوز لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده‌اند می‌بایست حداقل 5 متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور وسایط نقلیه آتش‌نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد.
- در محدوده‌های صنعتی احداث ساختمان اداری تا حد دو طبقه (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین) بلامانع می‌باشد. در صورت نیاز بیش از مقدار فوق امکان افزایش طبقات تا 4 طبقه با پرداخت عوارض توسعه و اخذ مجوزهای قانونی مجاز خواهد بود.

3-25-3-2-2-2-2 مقررات مشترك

- قطعات و کاربری‌های ناسازگار

انتقال قطعات و کاربری‌هایی که حضورشان در شهر موجب مزاحمت برای کاربری‌های همجوار است به مکان‌های پیش‌بینی شده ضروری است.

- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند

- الف- این نوع ساختمان‌ها چنانچه از حد مجاز تراکم ساختمانی کمتر باشند و مسائل فنی ساختمان اجازه دهد می‌توانند درخواست افزایش بنا تا حد مجاز را بنمایند.
- ب- چنانچه بنای مسکونی با تراکمی بیشتر از سطح مجاز تراکمی مندرج در این ضوابط در دست احداث باشد، اتمام ساختمان

طرح تفصیلی بندر کنگ

- براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط این طرح می‌باشد.
- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی
- در طراحی ساختمان‌های مشرف به تقاطع می‌بایست رعایت معماری ساختمان‌های واقع در تقاطع شبکه معابر بشود و از هماهنگی کافی با یکدیگر برخوردار باشند.
- استقرار ساختمان در محدوده مثلث دید به شبکه‌های ارتباطی ممنوع است.
- پوشش گیاهی و درختکاری مجتمع با ارتفاع بالاتر از 1/25 متر در محدوده مثلث دید تقاطع‌های ارتباطی ممنوع است.

- ضوابط مربوط به شعاع عملکرد مفید، همجواری‌های مناسب و دسترسی در کاربری‌های عمومی
الف - کاربری‌های آموزشی
- کودکانستان

شعاع عملکرد مفید: حداکثر 300 متر
 همجواری‌های مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز تجاری در حد واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.
 محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم 500 متر
 دسترسی: یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و بقیه دسترسی از طریق شبکه پیاده گذر واحد همسایگی یا محله

- دبستان:

شعاع عملکرد مفید: حداکثر 500 متر
 همجواری‌های مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
 محدودیتهای همجواری: حداقل فاصله کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله حداقل 500 متر فاصله از مراکز درمانی 500 متر
 دسترسی: دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده گذر محله.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- مدرسه راهنمایی

شعاع عملکرد مفید: حداکثر 800 متر
همجواریهای مناسب: مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه،
مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان،
زمینهای ورزشی.
محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و
مشاغل مزاحم 500 متر
دسترسی: دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و
در مسیر شبکه پیاده‌گذر محله.

- دبیرستان:

شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه یا در پاره‌ای موارد
در مقیاس منطقه.
همجواریهای مناسب: مراکز فرهنگی - پارک ناحیه‌ای
زمینهای ورزشی در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت
مجتمع پیش‌بینی شود.
محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و
مشاغل مزاحم 500 متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی 500 متر،
تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد.
همچنین فاصله مناسب از محله‌های جمع‌آوری زباله داشته باشد.
دسترسی: دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای
(شریانی درجه 2) و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل
حمل و نقل عمومی.

ب- کاربری مراکز بهداشتی - درمانی

- مرکز بهداشت و درمان

شعاع عملکرد مفید: فاصله تا محلات مسکونی زیر پوشش 750-
650 متر و در نزدیکی مرکز ناحیه واقع شود.
همجواریهای مناسب: در مجاورت پارکها ناحیه‌ای و فضاهای
سبز و باز عمومی احداث شوند.
محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و
مشاغل مزاحم 1000 متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته
باشد. از زمینهای ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و
ناحیه‌ای (شریانی درجه 2)

- بیمارستان

طرح تفصیلی بندر کنگ

شعاع عملکرد مفید: در مراکز منطقه و شهر استقرار یابد.
فاصله مناسب تا محلات مسکونی 1 تا 1/5 کیلومتر می‌باشد.
همجواریهای مناسب: همجواری با فضاها ی سبز شهری.
محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و
مشاغل مزاحم 1000 متر از مراکز آموزشی فاصله مناسب
داشته‌باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله
داشته‌باشد. همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور
باشد.
دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه 1 تا 2 با کنترل
دسترسی.

ج- فضای سبز عمومی - زمین بازی و پارک کودکان

شعاع عملکرد مفید: حداکثر 300 متر در مراکز واحد
همسایگی یا کوی.
همجواریهای مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز
واحد همسایگی احداث شوند.
محدودیت‌های همجواری: از مراکز جمع آوری زباله فاصله
داشته باشد.
دسترسی: دسترسی از معبر محلی و شبکه‌ای پیاده گذر.

- پارک محله‌ای

شعاع عملکرد مفید: حداکثر 1000 متر و در مراکز محله
همجواریهای مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و
مراکز محله‌ای
محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و
مراکز جمع‌آوری زباله.
دسترسی: دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده گذر.

- پارک ناحیه‌ای

شعاع عملکرد مفید: در مراکز ناحیه استقرار یابد
همجواریهای مناسب: همجواری با مراکز آموزشی و فرهنگی،
متناسب با موقعیت ناحیه، تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک
پیش‌بینی شود.
محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و
مراکز جمع‌آوری زباله، در پارک فقط در حد اضطرار پیش‌بینی

طرح تفصیلی بندر کنگ

شبکه سواره بشود و به کیفیتی طراحی گردد که سرعت در آن از 30 کیلومتر افزایش نیابد.

دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه 2 و جمع و پخش کننده ناحیه ای و محله ای

- پارک منطقه ای و شهری

شعاع عملکرد مفید: در مرکز منطقه یا شهر
همجواریهای مناسب: همجواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری و...
محدودیتهای همجواری: محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد شبکه سواره در آن در حداقل و به صورت اضطراری و با حداکثر سرعت 30 کیلومتر طراحی گردد.
دسترسی: دسترسی از شبکه شریانی اصلی و جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای.

د- مراکز تجاری - خدماتی

- مراکز تجاری - خدماتی محله ای

شعاع عملکرد مفید: در مقیاس محله
همجواریهای مناسب: فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاههای اتوبوس
محدودیتهای همجواری: فاصله کافی از مراکز درمانی، محلهای جمع آوری زباله
دسترسی: دسترسی از معابر محلی و پیاده گذر.

- مراکز تجاری - خدماتی ناحیه ای

شعاع عملکرد مفید: در مقیاس ناحیه
همجواریهای مناسب: با سایر مراکز خدماتی، ناحیه ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی، ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی، (اتوبوس، مینیبوس، تاکسی) پارکینگهای عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.
دسترسی: از شبکه جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای.

- مراکز تجاری - خدماتی منطقه ای و شهر

شعاع عملکرد مفید: در مقیاس منطقه و شهر
همجواریهای مناسب: با سایر مراکز خدماتی منطقه ای، فضاهای سبز عمومی، فضاهای ورزشی، ایستگاههای وسایل نقلیه

طرح تفصیلی بندر کنگ

عمومي، پارکينگهاي عمومي، فضاهاي مناسب براي باراندازي و بارگيري.

محدوديتهاي همجواري: مراکز درماني - بهداشتي، مراکز توليدي.

دسترسي: دسترسی از معابر شرياني درجه 1 و 2 با کنترل دسترسی.

مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و ديوارها

- حداکثر ارتفاع ديوارهاي حياط در انواع بناها 2/50 متر از کف معبر مجاور است.

- در بناهاي عمومي در صورت نياز به ديوار، مي توان از ديوارهاي سبز يا مشبك به جاي ديوارهاي پر استفاده کرد.

مقررات مربوط به همجواري و دسترسیهاي مجاز

- در مورد استفادههاي مجاز مشترك با مسکن، اين نوع استفاده نبايد منجر به عدم دسترسی مستقيم واحدهاي مسکوني به معابر مربوطه گردد.

- در مناطق غيرمسکوني که احداث کاربري مسکوني در طبقات بالا مجاز است، راه دسترسی به اين واحدها بايد مستقل و مشخص از ساير کاربريهاي مستقر در همان بنا باشد.

پارکينگهاي انتظار

- احداث پارکينگهاي انتظار براي کاربريهاي عمومي به ميزان يك دهم پارکينگهاي لازم ضروري است.

26-3-2-2-2- ضوابط و مقررات شهرسازي و معماري براي

معلولين جسمي و حرکتی

1-26-3-2-2-2- ضوابط مطلوب طراحي فضاي شهري

1-1-26-3-2-2-2- پياده‌رو

- حداقل عرض مفيد پياده‌رو 120 سانتيمتر باشد.

- رعايت حداقل 120 سانتيمتر فاصله از ديوار براي هر نوع مانعي که به هر علت نصب آن در پياده‌رو برنامه‌ريزي مي‌گردد اجباري است.

طرح تفصيلی بندر کنگ

- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد.
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ، سه درصد باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل 5 سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

2-2-2-3-26-1-2- پله‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پله‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر 500 متر فاصله الزامی است.
- اتصال پله‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است.
- حداقل عرض پله‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پله‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو 150 سانتی‌متر باشد.
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل یا سطح لغزنده ممنوع است.

3-26-1-3-2-2-2- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر 500 متر الزامی است.
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آنها الزامی است.
- ساختن پله‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبر کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است.
- کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

4-1-26-3-2-2-2- توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شده معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل 3/60 متر و به طول حداقل 12 متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر 500 متر فاصله الزامی است.
- در توقفگاه‌های عمومی اختصاص 3 درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صدلی چرخدار 3/50 متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

5-1-26-3-2-2-2- تجهیزات شهری

- ایستگاه‌ها
- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل 140 سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.
- در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع 45 سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
- تلفن عمومی و صندوق پست.
- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک

طرح تفصیلی بندر کنگ

ساختمان‌های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.

- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت می‌گیرد.
- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل 140 110 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی 80 سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع 80 سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

2-26-3-2-2-2-2 مناسب سازی معابر

1-2-26-3-2-2-2 پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به 90 سانتیمتر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید 90 سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق و...) باید جابه‌جا گردند.
- حداقل 90 سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیب‌دار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیرلغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیشامدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل 210 سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض 90 سانتیمتر با سطح غیرلغزنده

طرح تفصیلی بندر کنگ

اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

1-3-26-3-2-2-2-2-2 ورودی‌ها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

- ورودی ساختمان حتی‌الامکان همسطح پیاده‌رو باشد.

- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.

- حداقل عمق فضای جلو ورودی 140 سانتیمتر است.

- وجود سایه‌بان به عرض حداقل 140 سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.

- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان 160 سانتیمتر باشد.

2-3-26-3-2-2-2-2-2 راهرو

- حداقل عرض راهرو 140 سانتیمتر باشد.

- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش‌ها با پرز بلند نیز خودداری شود.

- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیب‌دار به صورت مناسبی تأمین گردد.

3-3-26-3-2-2-2-2-2 بازشوها (در و پنجره)

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخ‌دار 80 سانتیمتر باشد.

- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است.

- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده 100 سانتیمتر باشد.

- درها باید دارای پاخور به ارتفاع 20 سانتیمتر باشند.

- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردش، کشویی، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل 80 سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.

- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در 5 ر 3 تا 7 سانتیمتر باشد.

- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند 200 سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند

طرح تفصیلی بندر کنگ

120 سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند 280 سانتیمتر باشد.

- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه 2 سانتیمتر باشد.

- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی حداقل 150 سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و 30 سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.

- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر 120 سانتیمتر باشد.

- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

4-3-26-3-2-2-2-2- پله

- وجود علایم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.

- عرض کف پله 30 سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن 17 سانتیمتر باشد.

- حداقل عرض پله 120 سانتیمتر باشد.

- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.

- ارتفاع دست انداز کف پله برای کودکان 60 سانتیمتر و برای بزرگسالان 85 سانتیمتر باشد.

- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف 5 در 3 سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار 4 سانتیمتر باشد.

- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.

- نصب هرگونه لبه پله غیرهمسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.

- در کناره‌های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.

- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از 3 سانتیمتر باشد.

- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد باید 12 پله باشد.

- حداقل عمق پاگرد پله 120 سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد.

5-3-26-3-2-2-2-2- سطح شیب‌دار

طرح تفصیلی بندر کنگ

- حداقل عرض سطح شیبدار 120 سانتیمتر باشد.
- برای سطوح شیبدار تا 3 متر طول حداکثر شیب 8 درصد با عرض 120 سانتیمتر باشد.
- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز 9 متر) در ازای هر متر افزایش طول 5 سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و 0/5 درصد از شیب آن کاسته شود.
- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل 120 سانتیمتر و در هر 9 متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.
- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد.
- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.
- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته 75 سانتیمتر، برای شخص ایستاده 85 سانتیمتر و برای کودکان 60 سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دستگرد 3/5 سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار 4 سانتیمتر باشد.

6-3-26-3-2-2-2- آسانسور

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه 150 150 سانتیمتر مربع باشد.
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد.
- عرض مفید 80 سانتیمتر؛
- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی؛
- ابعاد مفید اتاق آسانسور 110 140 سانتیمتر؛
- نصب دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع 85 سانتیمتر از کف اتاق الزامی است.
- در محل‌های پرتردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر 130 سانتیمتر، حداقل برجستگی آن 1/5

طرح تفصیلی بندر کنگ

سانتیمتر و حداقل قطر آن 2 سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

7-3-26-3-2-2-2-2-2 فضاهای بهداشتی

- در قسمتهایی از ساختمان‌های عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.
- حداقل اندازه سرویس بهداشتی 170 150 سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.
- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد.
- نصب کاسه مستراح به ارتفاع 24 سانتیمتر از کف الزامی است.
- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع 70 سانتیمتر از کف و 20 سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.
- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله 30 سانتیمتر از جلو کاسه و 40 سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی 80 تا 120 سانتیمتر باشد.
- نصب دستگیره‌های اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع 80 سانتیمتر از کف و 25 سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است.
- دستشویی سرویس‌های بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.
- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان 75 تا 80 سانتیمتر باشد.
- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی 45 سانتیمتر باشد.
- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند.
- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر 90 سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف 80 سانتیمتر.

8-3-26-3-2-2-2-2-2 علایم

طرح تفصیلی بندر کنگ

واحدهای بیش از 100 مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

6-26-3-2-2-2- مجتمعات مسکونی

- در ساختمان‌های مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.

- کلیه مجتمع‌های با بیش از 1000 مترمربع سطح و بیش از 10 واحد مسکونی باید ارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمودی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

7-26-3-2-2-2- ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.

- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.

- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.

- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.

- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.

- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محل‌ها باید بدون صندلی و مجهز به کمربند، دستگیره، بست‌های دیگر برای ثابت نگه‌داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد.

- صندلی‌های چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.

- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.

- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه‌آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمربند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگه‌داشتن صندلی‌های چرخدار ضروری است.

طرح تفصیلی بندر کنگ

- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته 15 درجه و برای افراد ایستاده 30 درجه باشد.
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط «بریل» در گوشه چپ بالایی تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده 122 سانتیمتر باید باشد (این مسأله در مورد تابلوهایی نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.
- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی بصورت مصور همراه با تعاریف لازم توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

27-3-2-2-2- کارب‌ری‌های مربوط به پدافند غیرعامل

این کارب‌ری‌ها شامل چهار دسته زیر می‌باشند:

1- فضاهای ذخیره مواد و وسایل ضروری

2- فضاهای ذخیره سوخت

3- فضاهای امن جهت اسکان موقت

4- فضاهای استقراری نیروهای مسلح

کلیه فضاهای مذکور برای شرایط غیرعادی شهر در نظر گرفته شده لذا ایجاد هرگونه مستحذات غیرمرتبط با پدافند غیرعامل در این اراضی و هرگونه استفاده غیر از موارد چهارگانه از آن ممنوع است و ضوابط دقیق آن از طریق ستاد حوادث غیرمترقبه یا ستاد بحران استان تعیین می‌گردد.