



جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی

شرکت عمران شهرهای جدید پردیس

طرح تفصیلی شهر جدید پردیس

مطالعات طرح های فرادست و آماده سازی ها

(جلد اول)



زمستان ۱۳۸۳

به نام خداوند بخشنده و مهربان

فهرست مطالب

صفحه

صفحه	موضوع
	پیشگفتار
۱	مقدمه
۳	۱- بررسی طرح راهبردی
۳	۱-۱- اهداف و سیاست‌های طرح راهبردی
۴	۱-۲- برنامه‌ها و پیشنهادات طرح راهبردی
۱۰	۲- بررسی طرح جامع شهر
۱۰	۲-۱- اهداف و سیاست‌های طرح جامع
۱۲	۲-۲- برنامه‌ها و پیشنهادات طرح جامع
۲۰	۲-۳- ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح جامع
۳۴	۳- طرح‌های آماده‌سازی اراضی در فازهای مختلف شهر جدید پردیس
۳۴	۳-۱- آماده‌سازی فاز یک
۶۷	۳-۲- طرح آماده‌سازی اراضی فاز دو
۸۵	۳-۳- آماده‌سازی فاز سه
۱۱۳	۳-۴- آماده‌سازی فاز چهار
۱۴۷	۳-۵- آماده‌سازی فاز پنج
۱۶۸	۳-۶- بررسی طرح‌های فاز شش
۱۷۴	۳-۷- بررسی طرح‌های فاز هفت
۱۷۴	۳-۸- بررسی طرح‌های فاز هشت

" به نام خدا "

پیش‌گفتار

طرح جامع شهر جدید پردیس در تاریخ ۷۴/۰۳/۲۲ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید که براساس آن ساختار فضائی شکل‌گیری شهر مشخص شد. هر چند انتظار بر آن است که در شهرهای جدید فرآیند توسعه و شکل‌گیری با شهرهای موجود تفاوت محسوسی داشته و در نتیجه اینگونه شهرها برمبنای ساختارهای از پیش اندیشیده، شکل گرفته و توسعه یافته باشند، لکن نحوه مکانیابی شهر جدید پردیس به عنوان نقطه جاذب جمعیت شهر تهران و همچنین فشار روزافزون ناشی از تقاضای عمومی برای اسکان در تهران با سایر نقاط قابل سکونت در اطراف آن موجب گردید تا تهیه طرح‌های موردی توسعه شهری و به دنبال آن عملیات عمرانی جهت اسکان جمعیت در این شهر، حتی قبل از تصویب طرح جامع آغاز گردد. از همین رو به واسطه تفاوت دیدگاه‌های مهندسان مشاور تهیه‌کننده طرح‌های موردی، ناهماهنگی‌هایی میان طرح‌های تهیه شده و طرح جامع ایجاد شد که رفع اینگونه ناهماهنگی‌ها طبعاً برعهده طرح تفصیلی نهاده شد.

مطالعات طرح تفصیلی در حالی آغاز شد که بخش عمده‌ای از اراضی شهر براساس طرح‌های آماده‌سازی واگذار شده و ساخت و ساز در چهار فاز آن انجام شده با در دست انجام است. از همین رو تهیه طرح تفصیلی برای شهر جدید پردیس برخورد ویژه‌ای را می‌طلبد. با توجه به اینکه بخش عمده‌ای از شبکه ارتباطی پیشنهادی طرح‌های آماده‌سازی اجرا شده یا در دست اجرا می‌باشد، ساختار کلی شبکه ارتباطی شکل‌گرفته و انجام تغییرات را با محدودیت‌های خاصی مواجه نموده است. معیار شهر عمدتاً با اتکاء بر مطالعات ترافیکی و در مواردی با ظرفیتی بیش از حد نیاز احداث شده، لذا برخلاف شهرهای موجود در اکثر موارد هیچ‌گونه ضرورتی برای اصلاح یا تعریض مسیر احساس نمی‌شود. چنین وضعیتی موجب قطعیت‌یابی مکان و کاربری قطعات تفکیکی شده که با واگذاری آن به اشخاص حقیقی و حقوقی (براساس قراردادهای منعقد شده) و در مواردی احداث ساختمان در اینگونه قطعات امکان تغییر با اصلاح در طرح‌های در دست اجرا به شدت کاهش یافته است.

مجموعه اینگونه عوامل موجب گشته تا فرایند تهیه طرح تفصیلی برای شهر جدید پردیس تا حدودی با طرح‌های مشابه در شهرهای موجود و دارای سابقه اسکان تفاوت داشته باشد. این تفاوت را حتی در برخی از تعاریف و اطلاعات ارائه شده نیز می‌توان به وضوح مشاهده نمود. در حالیکه با توجه به سابقه آغاز شکل‌گیری شهر، بخش وسیعی از اراضی آن هنوز به صورت بایر باقی مانده، طرح‌های ارائه شده کاربری اراضی را به گونه‌ای تثبیت نموده‌اند که باید پیشنهادات این طرح‌ها را در اراضی بایر به عنوان وضع موجود شهر پذیرفت تا در هنگام اجرای پیشنهادات طرح تفصیلی، مشکلات اجرائی و

مالکیتی گریبانگیر مسئولین شهر نگردد . بر همین اساس نمی‌توان طرح تفصیلی شهر جدید پردیس را همانند طرح‌های مشابه در شهرهای موجود تهیه نمود . بلکه تکیه بر بخش‌های خاصی از مطالعات اهمیت می‌یابد و مطالعه براساس روش‌های موجود به مقصود منجر نخواهد شد .

با چنین نگرشی مطالعات طرح تفصیلی شهر به چند بخش اساسی تقسیم گردید . در ابتدا کلیه طرح‌های تهیه شده برای شهر مطالعه شده و سپس وضع موجود شهر بررسی و میزان تحقق طرح‌ها مشخص شده است و در نهایت با درک مسائل و مشکلات مسئولین شهر ، پیشنهادات اصلاحی در جهت دستیابی به اهداف مصوب طرح جامع (که عمده‌ترین طرح فرادست محسوب می‌شود) ، تدوین گردید . در ادامه با توجه به تفاوت‌ها و نواقص مشاهده شده در ضوابط و مقررات پیشنهادی و به واسطه تاثیر شدید این تفاوت‌ها بر فعالیت دقیق مسئولین مربوط ، ضوابط و مقررات تدوین شده در فازهای مختلف توسعه شهر ، مجدداً بررسی و تا حد امکان هماهنگ گردید تا مشکلات موجود به تناسب کاهش یابد .

در روند تهیه و تدوین طرح تفصیلی پرسنل فنی مدیریت محترم عامل ، اعضاء محترم هیئت مدیره ، مدیریت شهرسازی و مسئولین بخش‌های مختلف به خصوص حوزه معاونت شهرسازی شرکت عمران شهر جدید پردیس و همچنین مدیران و مسئولین محترم شرکت عمران شهرهای جدید کمک‌های شایان توجهی ارائه داده‌اند که نقدیر و تشکر فراوانی را می‌طلبد .

در تهیه این طرح همکاران زیر فعالیت موثری داشته اند :

عزیزاله مجلسی	۱- هماینگ کننده طرح
انوشیروان آذرشاهین	۲- مدیر پروژه
اکبر جباری	۳- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری
فریدرضا بگلی	۴- کارشناس ارشد معماری
موسی دلجوئی	۵- کارشناس عمران - آب
ابوالقاسم سادات دربندی	۶- کارشناس اقتصادی - اجتماعی
علامرضا آرتیدار	۷- کارشناس ارشد محیطی
منوچهر مقصودی	۸- کارشناس سبویل
قدرت عربی	۹- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری
فرهاد لیلوی	۱۰- کمک کارشناس شهرسازی
مهدی بنویدی	۱۱- کارشناس معماری
مونا خلیلی	۱۲- کمک کارشناس معماری
مریم سرفی	۱۳- کامپیونر
جواد دانشور	۱۴- کامپیوتر
نیلوفر نوربخش	۱۵- تنظیم کننده گزارشات
زهره دانشور	۱۶- نایب

مقدمه

سیاست ایجاد شهرهای جدید با هدف مهار رشد بی رویه جمعیت و کنترل مهاجرت به شهرهای بزرگ ، بویژه تهران بر اساس مصوبه شماره ۱۰۸۳۲ مورخ ۶۴/۱۲/۲۰ هیئت وزیران اتخاذ گردید . اهداف اصلی از ایجاد شهرهای جدید عبارت بودند از :

- توزیع برنامه ریزی شده جمعیت در منطقه شهری مورد نظر از طریق هدایت سرریز جمعیت کلان شهرها به شهرهای جدید
- تمرکززدایی از کلان شهر مورد نظر با انتقال برخی وظایف و نقش های کلان شهر به شهرهای جدید .
- ارتقاء معیارهای زیستی و خدماتی در کلان شهر .
- جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن ، ایجاد و توسعه نواحی حاشیه نشینی و تخریب اراضی کشاورزی در اطراف کلان شهر
- بنابراین شهرهای جدید برای رسیدن به اهداف تعیین شده در جهت جذب و نگهداشت جمعیت مورد نظر بایستی دارای ویژگی‌های زیر باشند :
- امکانات بالقوه جهت ایجاد اشتغال برای جذب جمعیت
- فاصله مناسب از کلان شهر برای جذب جمعیت سرریز
- ارائه سطح مناسبی از خدمات شهری در قیاس با کلان شهر
- داشتن جذابیت های فیزیکی و طبیعی و استانداردهای بالای زیست محیطی و اجتماعی

با توجه به سياست‌هاي در نظر گرفته شده براي ايجاد شهرهاي جديد و وجود محدوديت‌هاي جدی توسعه در کلان شهر تهران بويژه ساخت و ساز در اراضي کشاورزی ، شيب زياد زمين در نواحی شمالي شهر ، بالا بودن سطح آب‌هاي زیرزمینی در جنوب ، نامناسب بودن مقاومت خاک نواحی جنوبي تهران ، زلزله خيز بودن شهر ، محدوديت هاي موجود در زمينه توسعه تاسيسات زیربنایی ، شبکه حمل و نقل و تامین آب ، وجود پدیده وارونگی هوا و محدوديت توان اکوسیستم تهران براي پذيرش جمعیت بیشتر ، ايجاد ۵ شهر جديد در منطقه شهری تهران تصویب گردید . بر همین اساس هیات وزیران در تاريخ ۶۸/۱۲/۲۳ احداث شهر جديد پردیس را در فاصله ۳۵ كيلومتری شرق تهران، در کنار جاده ترانزیتی تهران - آمل و با جمعیت نهایی ۲۰۰،۰۰۰ نفر تصویب کرد .

شکل‌گیری شهر جديد پردیس با تهیه طرح راهبردی در محدوده ۲۱۴۰ هکتاری واقع در شرق منطقه شهری تهران در سال ۱۳۷۲ آغاز و با تهیه طرح‌هاي آماده‌سازي برای فازهاي مختلف آن ادامه یافت . همزمان با تهیه و اجرای طرح‌هاي مذکور ، طرح جامع شهر نیز تهیه و در تاريخ ۷۴/۰۳/۲۲ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید .

در فاصله تهیه طرح‌هاي جامع و تفصیلی شهر ، طرح‌هاي آماده‌سازي فوق ، ملاک اجرای شبکه معابر و صدور مجوز احداث کاربري‌هاي مختلف قرار گرفت . از همین رو بررسی اهداف سياست‌ها، برنامه‌ها و پيشنهادات طرح‌هاي راهبردی ، جامع و آماده‌سازي تهیه شده برای این شهر ، به منظور شناخت سابقه توسعه شهر و علل بيدایش شرایط کنونی ، ضرورت دارد .

۱- بررسی طرح راهبردی

مطالعات طرح راهبردی در دو بخش صورت گرفته است. بخش اول شامل جمع آوری اطلاعات و بررسی شرایط موجود بوده که بویژه بررسی شرایط جغرافیایی، طبیعی، اقلیمی، ویژگی‌های اقتصادی و جمعیتی را در بر گرفته است. بخش دوم تجزیه و تحلیل، جمع‌بندی، استنتاج از بررسی‌ها، تدوین اهداف بلند مدت و سیاست‌های عمومی توسعه شهر، اهداف کمی، مبانی و اصول برنامه‌ریزی و الگوهای طراحی می‌باشد.

۱-۱- اهداف و سیاست‌های طرح راهبردی

اهداف و سیاست‌ها و برنامه‌ها و پیشنهادات طرح راهبردی در سه زمینه اهداف جمعیتی، اقتصادی و کالبدی بررسی می‌شود.

۱-۱-۱- اهداف جمعیتی

اهداف جمعیتی ایجاد شهر جدید پردیس کاستن از فشار جمعیتی شهرنهران و جلوگیری از گسترش بی‌رویه آن از طریق جذب بخشی از سرریز جمعیتی شهر مذکور عنوان شده است. ایجاد این شهر علاوه بر کاهش فشارهای جمعیتی، می‌تواند به کاهش کاستی‌های مادر شهر و منطقه پیرامونی آن نیز منجر گردد.

۱-۱-۲- اهداف اقتصادی

اهداف اقتصادی تعیین شده برای شهر جدید پردیس ناشی از تعامل دو مقوله اقتصادی و اجتماعی است که شامل تقابل نقش خوابگاهی شهر و ایجاد ساختار متعادل و متناسب شغلی مرتبط با اهداف و عملکرد اقتصادی اصلی شهر می‌باشد.

۳-۱-۱- اهداف كالبدي

اهداف كالبدي در طرح راهبردي شهر جديد پرديس با توجه به شناسايي عوامل تاثيرگذار در تعيين كاربري هاي عمده اراضي تبیین شده است. بنابراین ابتدا عوامل تاثيرگذار بر محيط شهري پس از شكل گيري شهر جديد شناسايي شده سپس تاثيرات آنها در تعيين ميزان اراضي تخصيص يافته به عملكردهاي اصلي شهربررسي شده است.

۴-۱- برنامه ها و پيشنهادات طرح راهبردي

در مطالعات طرح تفصیلی شهر دستیابی به برنامه‌ها و پیشنهادات کالبدی طرح راهبردی بسیار ضروری است. برنامه‌ها و پیشنهادات مذکور نیز منتج از نتایج مطالعات اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی، کالبدی و ... شهر است. از همین رو ابتدا پیش‌بینی‌های طرح راهبردی در دو بعد جمعیت و اوضاع اقتصادی آتی شهر، مطالعه شده و سپس برنامه‌ها و پیشنهادات طرح راهبردی با تکیه بر کاربری اراضی، شبکه ارتباطی و ضوابط و مقررات ساخت و ساز بررسی خواهد شد.

۱-۲-۱- پیش بینی جمعیت

در طرح راهبردی پیش بینی نحوه اسکان جمعیت در سه دوره زمانی و در فاصله سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ صورت گرفته است.

دوره اول استقرار جمعیت فاصله زمانی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ را شامل می‌شود، در این دوره جمعیت شهر به ۵۰ هزار نفر افزایش خواهد یافت که ۲۵ هزار نفر از داخل حوزه شهری و ۲۵ هزار نفر دیگر نیز خارج از حوزه شهری پردیس خواهند بود. در دوره دوم و در فاصله زمانی سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۵ بافت اصلی شهر تکمیل شده و جمعیتی حدود ۱۰۰ هزار نفر به جمعیت قبلی اضافه خواهد شد که ۱۰ هزار نفر از این تعداد از داخل حوزه شهری و ۹۰ هزار نفر دیگر نیز از خارج از حوزه شهری پردیس می‌باشند، در پایان این دوره جمعیت شهر به ۱۵۰ هزار نفر افزایش خواهد یافت که ۳۵ هزار نفر از داخل حوزه شهری و ۱۱۵ هزار نفر از خارج از حوزه شهری در آن اسکان می‌یابند.

در دوره سوم اسکان جمعیت در فاصله زمانی سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۵ جمعیت شهر به ۲۰۰ هزار نفر افزایش خواهد یافت که در این دوره از ۵۰ هزار نفر جمعیت اضافه شده بر ۱۵۰ هزار نفر

ساکنین قبلی شهر ۱۵ هزار نفر از داخل حوزه شهری و ۳۵ هزار نفر دیگر از خارج از حوزه شهری پردیس خواهند بود .

همچنین بعد خانوار در دوره اول $4/3$ نفر و سهم جمعیت زیر پانزده سال از کل جمعیت معادل ۴۸ درصد محاسبه شده است . در دوره دوم استقرار جمعیت ، بعد خانوار ۴ نفر و سهم جمعیت زیر پانزده سال از کل جمعیت با ۳ درصد کاهش نسبت به دوره اول به ۳۵ درصد خواهد رسید . این در حالی است که بعد خانوار در دوره سوم $3/7$ نفر و سهم جمعیت زیر پانزده سال از کل جمعیت نیز ۴۲ درصد پیش‌بینی شده است .

۴-۲-۱- پیش‌بینی اوضاع اقتصادی آتی شهر

با توجه به اینکه اهداف اقتصادی شهر جدید پردیس کاهش نقش خوابگاهی آن و ایجاد ساختار مناسب شغلی مرتبط با اهداف و عملکردهای اقتصادی اصلی شهر تعیین شده است ، در سال افق طرح یعنی ۱۳۹۵ رقمی در حدود ۲۵ درصد جمعیت شهر و با به عبارتی ۵۰ هزار نفر از جمعیت شهر شاغل فرض شده‌اند . از این تعداد شاغل - از نظر توزیع مکانی در سال افق طرح - ۲۰ درصد در تهران ، ۱۰ درصد در محدوده راهبردی و ۷۰ درصد در حوزه شهری پردیس شاغل خواهند بود . همچنین پیش‌بینی نحوه توزیع فعالیت‌های شغلی و میزان آنها در پردیس در سال افق طرح نشان می‌دهد در سال ۱۳۹۵ بخش خدمات با $78/5$ درصد و بخش صنعت (تولیدی) با $21/5$ درصد بیشترین سهم فعالیت‌های شهر را به خود اختصاص خواهند داد .

۴-۲-۱- پیشنهادات کالبدی

طرح راهبردی از دو دیدگاه ، طرح کالبدی شهر را در مورد توجه قرار داده است :

الف) تعیین اصول طرح‌ریزی کالبدی شهر

ب) مکانیابی شهر جدید با توجه به عناصر محدود کننده آن ، از قبیل عوامل توپوگرافیک ، زیست‌محیطی ، مصنوع و ...

اصول طرح‌ریزی کالبدی شهر پردیس در طرح راهبردی به شرح زیر بیان شده است :

- ۱- تقدم شهرسازی بر شهرنشینی (توجه به طرح شهری در مقابل اسکان بی‌برنامه جمعیت)
- ۲- افزایش کیفیت شهرنشینی از طریق شناسایی آثار مخرب سیاست‌های شهرسازی اعمال شده در شهرهای موجود
- ۳- توجه به همجواری بافت صنعتی خرم‌دشت و بافت مسکونی شهر جدید و حل معضل ناشی از آن
- ۴- انتقال عملکردهای نامتجانس شهری به جنوب شهر تا حد امکان
- ۵- حفظ محیط زیست کنونی و افزایش سطح فضای سبز شهر به منظور ارتقاء شرایط زیست‌محیطی
- ۶- جلوگیری از توسعه و شکل‌گیری بی‌رویه و بی‌برنامه شهر
- ۷- استفاده مناسب از امکانات تفریحی - جهانگردی شهر با توجه به موقعیت شهر
- ۸- استفاده از اراضی با شیب‌های کم (حداکثر ۲۰ درصد) به منظور کاهش هزینه‌های شهرسازی

در طرح راهبردی عوامل مصنوع عمده در ناحیه جنوبی پردیس به شرح ذیل ذکر شده است :

- جاده کشوری تهران - مازندران و فیروزکوه
- خطوط انتقال نیروی برق فشار قوی
- سایت ماهواره مخابراتی
- کارخانه‌های تولید الکل اصطک و کارخانه صنایع زیب ایران
- روستاهای اصطک بالا و پایین ، سیاه سنگ ، کرشنت ، شهر آباد ، ناحیه صنعتی خرم دشت و ساخت و سازهای مربوط به اطراف رودخانه آب انجبرک

در طرح راهبردی شهر جدید پردیس ، عبور جاده کشوری از میان اراضی شهر جدید به عنوان یکی از مهمترین معضلات این شهر تلقی شده است . جاده مذکور طبق بررسی‌های ترافیکی طرح مذکور در اغلب روزهای تعطیل سال با ترافیک سنگین مواجه بوده و در سایر اوقات نیز از طرفیت کمی برخوردار است^۱ که با استقرار شهر جدید پردیس در روزهای عادی نیز این جاده اشباع خواهد شد . بنابراین برای جلوگیری از نداخل ترافیک شهر پردیس و ترافیک عبوری از جاده کشوری ، تفکیک این دو نوع ترافیک لازم و ضروری تشخیص داده شده است که این اقدام از دو طریق اول ، غیر هم‌سطح‌سازی و دوم ، انتقال جاده مذکور به جنوب اراضی پردیس امکان‌پذیر می‌باشد .

^۱ - طرح راهبردی شهر جدید پردیس قبل از تعریض حاده مذکور تدوین شده است . پس از تعریض این حاده ، ظرفیت ترافیکی آن افزایش یافته به نحوی که در روزهای غیر تعطیل مشکلات ترافیکی اندکی در آن مشاهده می‌شود .

از دیدگاه طرح راهبردی ، در محورهای اصلی دید و منظر اراضی جنوبی پردیس چندین عنصر ناسازگار قرار گرفته‌اند . این عناصر در محور غربی دور کارخانه سیمان دماوند ، در محور شرقی سایت ماهواره مخابراتی و در مسیر حرکت ، دکل‌های برق فشار قوی می‌باشند . کارخانجات زیپ ایران ، الکل‌سازی اصطکک و کارگاه‌های خرم دشت نیز به عنوان عناصر نامتجانس با کاربری‌های شهری محسوب شده‌اند .

بر اساس مطالعات این طرح بایستی حدود فعلی و گسترش آتی روستاها و مراکز جمعیتی محدوده راهبردی به طور اعم و حوزه شهری پردیس به طور اخص مشخص شده و بر تثبیت و تعدیل کاربری‌ها و ساخت و سازهای آنها نظارت شود .

پیشنهاد طرح راهبردی در زمینه نحوه استقرار صنایع جلوگیری از گسترش کارگاه‌های صنعتی بدون مجوز می‌باشد . در غیر اینصورت ایجاد کارگاه‌های بدون مجوز در محدوده راهبردی یکی از معضلات آتی شهر جدید پردیس خواهد بود . حتی اگر ضوابط قانونی منع گسترش کارگاه‌های صنعتی در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران نیز عمل نشود ، ضروری است که بخشی از کارگاه‌های موجود در داخل محدوده مصوب شهر جدید پردیس به نواحی مناسب در خارج از محدوده این شهر منتقل شود .

در زمینه خدمات ، با توجه به هدف استقرار مراکز تحقیقات پزشکی ، الکترونیک و مخابراتی در شهر جدید پردیس که ناشی از راهبردهای زیست محیطی بوده چنین پیش‌بینی شده که این شهر به یکی از کانون‌های علمی ، فنی ، تخصصی و پشتیبانی کننده فعالیت‌های اجتماعی کشور تبدیل می‌شود که بیشتر این عملکردها نیز در جنوب پردیس مستقر خواهند شد .

بر اساس اطلاعات طرح راهبردی در محدوده‌ای به طول ۱۰ کیلومتر و عرض حدوداً ۲ کیلومتر کاربری اراضی وضع موجود دوره شهری شهر جدید پردیس به قرار زیر بوده است :

قطعه اول

این قطعه که شامل کیلومترهای اول ، دوم و سوم سمت غرب اراضی پردیس می‌باشد ، به وسیله شهرک صنعتی خرم دشت و کارخانه صنایع ریپ ابران و الکل‌سازی اصطکک در جنوب جاده اشغال شده است . در اطراف کارخانه‌های مذکور اراضی مناسبی برای شهرسازی وجود دارد ، ولی به سبب کمی وسعت و ابعاد آنها امکان ادغام این اراضی در شهری یکپارچه وجود ندارد .

قطعه دوم

از کیلومتر سوم به فاصله حدوداً ۴ تا ۵ کیلومتر - از غرب به شرق حوزه شهری - قطعه دوم را تشکیل داده است. در این قطعه اراضی مناسب شهرسازی واقع در دو طرف جاده - در جنوب و شمال جاده - عمق بیشتری می‌یابند و وجود شیب‌های مناسب، امکان استقرار مراکز شهری و محلات اطراف آنها را امکان‌پذیر می‌سازد.

در جنوب جاده ۴۰۰ هکتار اراضی مناسب شهرسازی با شیب‌های کمتر از ۱۰ درصد وجود دارد که به فاصله یک کیلومتر از جاده این اراضی، پیوستگی خود را از دست می‌دهند و در حوالی روستای کرسنت گشایشی در اینگونه اراضی روی می‌دهد. قسمت زیادی از اراضی جنوبی جاده متعلق به ماهواره مخابراتی و واگذاری‌های وابسته به مجتمع‌های تحقیقاتی می‌باشد.

قطعه سوم

دو کیلومتر شرقی حوزه شهری - در امتداد جاده دماوند - عموماً توسط کاربری‌های مسکونی روستایی و شبه شهری اشغال شده است. در نواحی شمال شرقی و جنوب شرقی قطعه سوم، روستای گل دره، شهر بومهن در شمال و سیاه رود و طاهر آباد در جنوب جاده واقع شده‌اند. عبور رودخانه سیاه رود از درون قطعه سوم همراه با احداث واحدهای مسکونی متعدد در اطراف سیاه رود و جاده دماوند، دو محور عمود بر هم اسکان جمعیت را شکل داده و موجب گشته تا بافت‌های ناهمگونی در این قطعه به وجود آید.

فعالیت‌های اقتصادی شهر پردیس طبق مصوبه ۷۰/۴/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بر اساس ایجاد مراکز تحقیقات برق، الکترونیک، مخابرات و علوم پزشکی پایه‌گذاری شده است.^۷ همچنین بر اساس مطالعات اجتماعی و اقتصادی و جغرافیایی و کالبدی این شهر امکان ارائه خدمات تفریحی و سباحتی را نیز دارد. بدین ترتیب هم در مقیاس ملی و هم در مقیاس منطقه‌ای این شهر نقش خواهد داشت. مجموعه این عملکردها و عملکردهای مورد نیاز شهر در محاسبه کاربری اراضی دخالت داده شده و با توجه به دوره‌های گسترش شهر، ساختار توزیع کلی کاربری‌های عمده به ترتیب جدول ۱-۱۲۳ تعیین شده است:

۱- با توجه به شرایط زیست محیطی منطقه صرفاً احداث صنایع گروه "الف" در منطقه مجاز شده است.

جدول ۱-۱۲۳- سهم کاربری‌های عمده در دوره‌های توسعه شهر جدید پردیس

دوره‌های توسعه شهر جدید پردیس			نوع کاربری
۱۳۹۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	
۳۰	۳۰-۳۵	۳۵	مسکونی
۳۰-۳۵	۳۰-۳۵	۳۰	خدمات
۳۰	۲۵	۲۰	ارتباطات
۵-۱۰	۱۰-۱۵	۱۵	سایر

ماخذ: طرح راهبردی شهر جدید پردیس

۲- بررسی طرح جامع شهر

مطالعات طرح جامع شهر جدید پردیس در سه زمینه کلی شامل مطالعات محیطی، اقتصادی و جمعیتی انجام شده و بر اساس مطالعات مذکور، تجزیه و تحلیل وضع موجود و محاسبه نیازهای عمرانی در بخش‌های مختلف توسعه صورت گرفته، و در خاتمه کلیات ضوابط و مقررات طرح جامع و سازمان و تشکیلات مورد نیاز اجرای طرح جامع پیشنهاد شده است.

۲-۱- اهداف و سیاست‌های طرح جامع

در این بخش از گزارش اهداف، سیاست‌ها، برنامه‌ها و پیشنهادات طرح جامع در سه زمینه جمعیتی، اقتصادی و کالبدی بررسی می‌شود.

۲-۱-۱- اهداف جمعیتی

به دلیل وجود نگرش‌های مختلف نسبت به آینده شهر جدید پردیس و نقش‌های مختلفی که برای این شهر در نظر گرفته شده است، اهداف جمعیتی این شهر متفاوت می‌باشد. در یک نگرش کلی به حوزه شهری پردیس جمعیت حوزه شهری بدون در نظر گرفتن جمعیت شهر جدید برای سال ۱۴۰۰ معادل ۲۵۷ هزار نفر محاسبه شده و از طرف دیگر جمعیت حوزه شهری در اراضی اختصاص یافته به شهر پردیس بدون در نظر گرفتن جمعیت سکونت‌گاه‌های اطراف از جمله بومهن و ولیعصر حدود ۱۸۰ هزار نفر برآورد شده است. هدف طرح جامع، اسکان جمعیت در شهر جدید پردیس مشابه با ترکیب گروه‌های درآمدی جمعیت تهران بوده تا شهر به گروه‌های خاص جمعیتی اختصاص نیابد.

۲-۱-۲- اهداف اقتصادی

هدف طرح جامع در زمینه اقتصادی در سال افق برنامه یعنی سال ۱۳۹۵ ایجاد ۵۰ هزار شغل برای جمعیت ۲۰۰ هزار نفری شهر جدید پردیس تعیین شده است. در این صورت ۲۸۵۰۰ نفر در مشاغل پایه مشغول به کار خواهند شد. یکی دیگر از اهداف اقتصادی شهر جدید پردیس کاهش ضریب خوابگاهی شهر به ۲۳ درصد در سال افق طرح می‌باشد. در سال ۱۳۹۵، شاغلان اصلی شهر را کارکنان دولت، کارکنان فعالیت‌های حمل و نقل، کارکنان صنایع سامان دهی شده، کارکنان واحدهای

علمی و تحقیقاتی و کارکنان مشاغل تفریحی و توریستی تشکیل خواهند داد ، شهر پردیس عمدتاً یک شهر کارمندی فرض شده که بیش از ۴۵ درصد ساختار شغلی آن را مشاغل مرتبط با خدمات عمومی و خدمات اجتماعی تشکیل می‌دهد ، به عبارتی این شهر به طور عمده محل زندگی اقشار اجتماعی متوسط خواهد بود .

۳-۱-۲- اهداف کالبدی

هدف کالبدی شهر جدید پردیس در طرح جامع تامین عملکردهای مورد نیاز شهر در سه سطح فضایی کلان ، میانه و شهر می‌باشد . این شهر در سطح کلان باید بتواند نیازهای منطقه شرق تهران و محدوده راهبردی و در سطح میانه الزامات ناشی از پیوستگی حتمی شهر رودهن و آبادی‌های بومهن و ولیعصر و روستاهای همجوار را تامین نماید . بر این اساس ضرورت احداث فضاهای مورد نیاز برای ایجاد کاربری‌های مسکونی و خدماتی برای آبادی‌های اطراف شهر پردیس به شدت اهداف کالبدی این شهر را تحت تاثیر قرار می‌دهد . در سطح شهری احداث شهر جدید پردیس با ملحوظ داشتن نیازمندی‌های عملکردی آن مدنظر می‌باشد .

به دلیل قرارگیری اراضی شهر جدید پردیس در ناحیه پرشیب کوهستانی و کوهپایه‌ای با بستی و بلندی‌های متعدد و فراوان و وجود رودخانه‌ها و مسیل‌های متعدد و همچنین اشغال برخی اراضی شهر توسط کاربری‌های صنعتی ، مسکونی و کشاورزی و نامناسب بودن دسترسی‌ها ، استفاده از تمامی اراضی مناسب توسعه ، ضروری می‌باشد .

با توجه به عملکردهای اصلی شهر جدید پردیس که شامل عملکردهای مسکونی (برای سرریز جمعیت تهران) ، تحقیقاتی و آموزشی ، خدمات مقیاس کلان (عمدتاً مرتبط با شهر تهران) ، خدمات مقیاس میانه (در ارتباط با رودهن و روستاهای اطراف) ، خدمات مقیاس شهری ، فضاهای سبز طبیعی و حریم‌ها و همچنین کاربری‌های موجود شامل صنایع ، کشاورزی ، مسکونی و فضاهای حفاظت شده می‌باشد ، ایجاد ارتباط منطقی بین عملکردهای مذکور از عمده‌ترین اهداف طرح کالبدی شهر جدید پردیس است .

بررسی‌های اقتصادی ، اجتماعی و کالبدی نشان می‌دهند که شهرهای رودهن و پردیس در آینده به یکدیگر متصل شده تشکیل یک شهر ، خطی به طول ۲۰ کیلومتر را خواهند داد که از این دیدگاه هدف اصلی از احداث شهر جدید پردیس ساماندهی مجموعه شهری مورد نظر نیز خواهد بود .

۲-۲- برنامه‌ها و پیشنهادات طرح جامع

برنامه‌ها و پیشنهادات طرح جامع در سه زمینه پیش‌بینی جمعیت، اوضاع اقتصادی آتی شهر و طرح کالبدی بررسی می‌شود.

۲-۲-۱- پیش‌بینی جمعیت

پیش‌بینی جمعیت شهر جدید پردیس با دو نگرش متفاوت صورت گرفته است. در نگرش اول بدون در نظرگیری اثرات ایجاد شهر جدید پردیس بخش کوچکی از محدوده مطالعاتی به عنوان محدوده فعال جمعیتی مد نظر قرار گرفته که بیش از ۷۰ روستای کوچک و بزرگ را شامل می‌شود و در صورت ثابت ماندن نرخ رشد محدوده مذکور، جمعیت ۳۵ هزار نفری سال ۱۳۷۰ آن به ۲۵۷ هزار نفر در سال ۱۴۰۰ افزایش خواهد یافت. از این میزان افزایش، ۷۵ هزار نفر ناشی از رشد طبیعی جمعیت و ۱۸۲ هزار نفر در اثر مهاجرت خواهد بود. در نگرش دیگر بر آورد جمعیت تنها برای پردیس و در اراضی اختصاص یافته به این شهر می‌باشد. با چنین تفکری مجموع جمعیت شهر پردیس بدون دخالت دادن جمعیت بومهن و شهرک ولیعصر، در شمال و جنوب جاده تهران - مازندران ۱۸۰ هزار نفر پیش‌بینی شده است که در چهار مرحله آماده سازی در سطحی بالغ بر ۱۱۰۰ هکتار اسکان خواهند یافت. در همین دوره مراکز خدماتی بزرگ مقیاس شهری، در حد فاصل جاده کنونی تهران - مازندران و مسیر آتی آن شکل خواهد گرفت. زمان‌بندی استقرار جمعیت نیز در سه مرحله پیش‌بینی شده است. ترکیب سنی جمعیت شهر جدید پردیس در سال افق طرح یعنی سال ۱۳۹۵ در سه گروه عمده سنی به شرح جدول ۱-۲۲۱ خواهد بود.

جدول ۱-۲۲۱- ترکیب سنی جمعیت شهر جدید پردیس در سال ۱۳۹۵

ردیف	گروه سنی	درصد
۱	کمتر از ۱۵ سال	۳۰/۵ درصد
۲	۱۵ تا ۶۴ سال	۶۷/۲ درصد
۳	۶۵ سال و بیشتر	۲/۳ درصد

ماخذ: طرح جامع شهر جدید پردیس

بر اساس مطالعات طرح جامع بعد خانوار از ۴/۶۵ نفر در سال ۱۳۷۰ به ۴ نفر در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته و در سال ۱۳۹۵ از عدد ۴ نیز کمتر شده و به ۳/۷۹ نفر در سال ۱۴۰۰ خواهد رسید .

در طرح جامع پیش‌بینی شده که برخلاف شهرهای جدید اطراف تهران که پذیرش جمعیت در آنها با قشربندی اجتماعی خاصی صورت گرفته و طبقات خاصی در آنها ساکن شده‌اند ، انجام عمل برنامه ریزی و هدایت و مداخله دولت در شکل‌گیری شهر جدید پردیس از قشری شدن جمعیت شهر جلوگیری کرده و به طرق مختلف از جمله استاندارد کردن زندگی شهری بویژه نحوه سکونت ، اقلشار مختلفی در این شهر اسکان یافته و افرادی از تمام گروه‌های درآمدی در این شهر ساکن خواهند شد .

در همین حال در این طرح چنین پیش‌بینی شده که ترکیب اجتماعی شهر جدید پردیس عمدتاً کارمندی خواهد بود .

۲-۲-۲- پیش‌بینی اوضاع اقتصادی آبی شهر

بر اساس طرح جامع اگر اهداف کمی تعیین شده برای شهر جدید پردیس تحقق یابند در سال ۱۳۹۵ یعنی سال افق طرح ، شهر ۲۰۰ هزار نفری پردیس دارای ۵۰ هزار نفر شاغل خواهد بود . بدین ترتیب شهر پردیس از ویژگی خود اتکایی و عدم تبدیل شهر به خوابگاهی برای تهران برخوردار خواهد شد . در این صورت شاغلان خدمات اجتماعی بویژه کارکنان مراکز تحقیقاتی و آموزش عالی و کارکنان مراکز نوریستی و تفریحی نقش اقتصادی بارزی در شهر ایفا خواهند کرد . در این سال مشاغل پایه شهر ۲۸۵۰۰ شغل برآورد شده که فعالیت‌های دولتی ، حمل و نقل ، صنایع سامان دهی شده ، خدمات اجتماعی و تفریحی و نوریستی منشاء حیات اقتصادی و مشاغل پایه شهر خواهند بود .

ضریب خوابگاهی پردیس در سال ۱۳۹۵ به حدود ۲۳ درصد محدود شده و از مجموع ۵۰ هزار نفر شاغل ساکن در این شهر ۳۴۲۰۰ نفر در شهر پردیس ، ۴۳۰۰ نفر در بیرامون شهر و ۱۱۵۰۰ نفر نیز در تهران فعالیت خواهند کرد .

تحقق اهداف شهر جدید پردیس در گرو محقق شدن اهداف ایجاد اشتغال و احداث مسکن می‌باشد . بنابراین بطور متوسط در دوره پنج ساله ۷۵-۱۳۷۰ بایستی سالانه ۵۲۰ شغل و در دوره ۱۳۹۵-۱۳۷۶ سالانه به طور متوسط ۲۱۲۵ شغل در شهر ایجاد شود . در این طرح چنین پیش‌بینی شده که کسب موفقیت نسبی و محدود برای سرمایه‌گذاری‌های جاذب و حصول به اهداف تعدیل شده اولیه شهر در انتقال بخشی از مراکز تحقیقاتی و دانشگاهی همراه با عرضه زمین به متقاضیان آزاد و انبوه‌سازان مسکن و آماده شدن شرایط سکونتی در سال ۱۳۷۸ منجر به جذب خانوارهای هم‌طرز

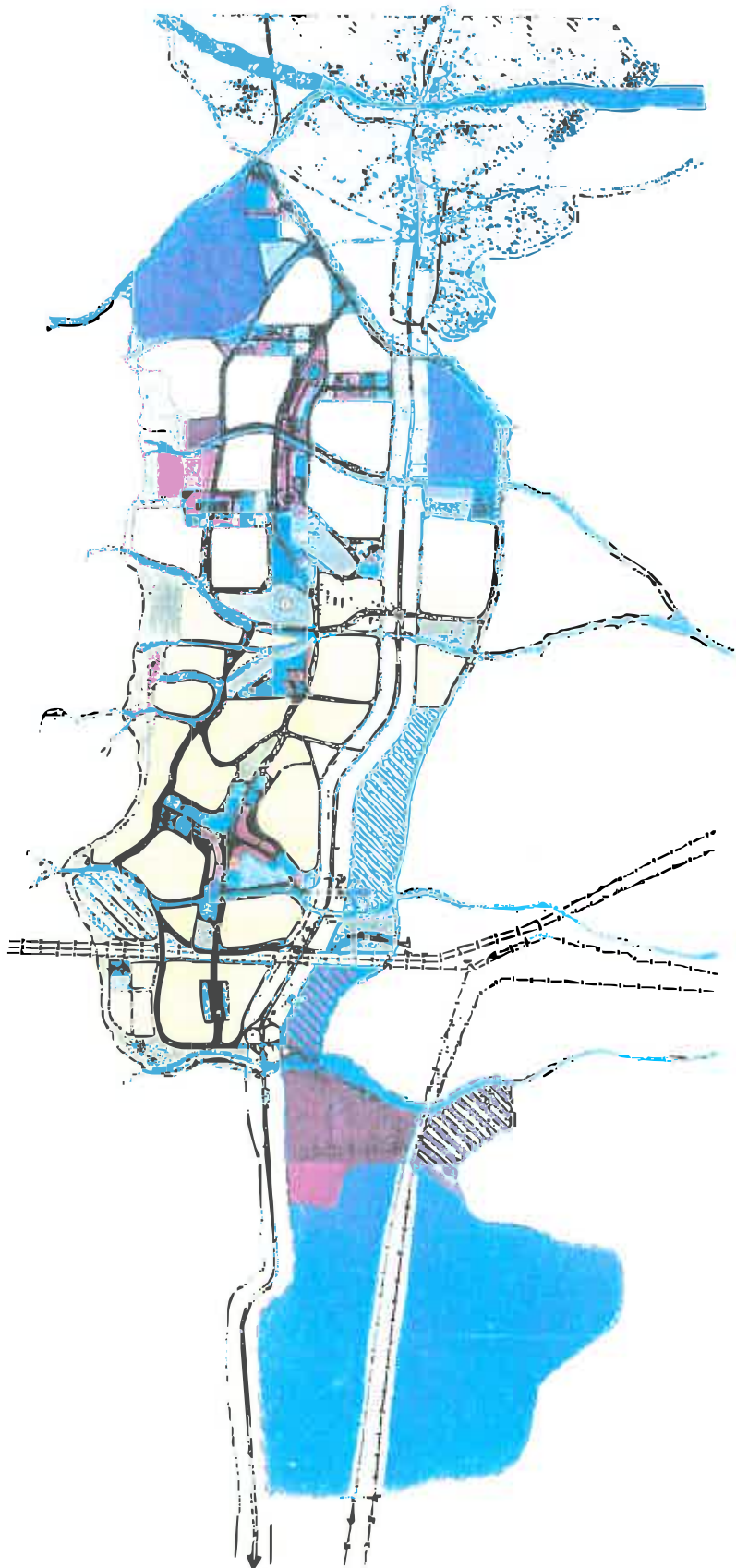
دهک‌های در آمدی ۶ و ۷ شهر تهران در واگذاری‌های فازهای ۳ و ۴ گردیده و ترکیب اجتماعی شهر را ترکیبی از خانوارهای همپراز دهک‌های در آمدی ۴ تا ۷ شهر تهران تشکیل خواهد داد . بنابراین محتمل‌ترین فرض برای اسکان خانوارها در شهر جدید پردیس جذب طبقات متوسط در آمدی به این شهر می‌باشد . با توجه به وضع در آمدی جمعیت مذکور مساحت قابل تملک مسکن در مراحل اول و دوم واگذاری ۸۴ مترمربع و در مراحل سوم و چهارم واگذاری ۱۰۹ مترمربع و میانگین کل شهر ۹۲ مترمربع محاسبه شده است .

۳-۲-۲- طرح کالبدی پیشنهادی (سرانه‌ها ، محدوده‌ها ، شبکه‌های ارتباطی ، ضوابط و ...)

برنامه توسعه کالبدی شهر جدید پردیس بطور عمده برای حدود ۱۲۰۰ هکتار زمین در شمال جاده تهران - مازندران تهیه شده است . این جاده اراضی مناسب توسعه شهر را به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم کرده که مانعی برای توسعه بیوسته می‌باشد . سازمان فضایی شهر شامل ۴ ناحیه اصلی است که تمامی آنها به صورت شمالی و جنوبی شکل گرفته و به صورت خطی در راستای شرقی - غربی در کنار یکدیگر استقرار یافته و عملکردهای خدماتی در داخل نواحی و محله‌ها قرار خواهند گرفت و بر حسب کوچکی و بزرگی نواحی در هر ناحیه ۴ تا ۷ محله در نظر گرفته شده است. (در نقشه شماره ۱-۲۲۳ طرح جامع مصوب نشان داده شده است)

در توزیع کاربری اراضی شهر پردیس همانند طرح راهبردی عمل شده و ۳۰ درصد اراضی شهر برای توسعه مسکونی ، ۳۰ درصد برای شبکه‌های معابر ، ۳۰ درصد برای خدمات شهری و ۱۰ درصد نیز برای سایر کاربری‌ها اختصاص یافته است . (جدول ۱-۲۲۳)

طرح توسعه و عمران شهر جدید پردیس



راهنمای کاربری اراضی	سکونی	تجاری	آموزشی	آموزش عالی، حرفه‌ای، تحقیقاتی	فرهنگی	مذهبی	خدمات بهداشتی و پذیرایی	میراثی	دردی	انباری	فضای سبز	سنتی و تاریخی	سکونت کارگری	تفریح و تفریح (پارک‌ها)	حمل و نقل (پایه‌ها)	حمل و نقل (پارکینگ‌ها)	خدمات اجتماعی	تاریخی	مسئول با حریم	کاربری حفاظت تجاری	سکونت بلند مرتب	شکست‌های	انباری با حریم	اراضی خنجر و توسعه سکونت روستایی	حریم جانم سکونت	محدوده صنعتی	تحقیقاتی، صنعتی	تحقیقاتی، کشاورزی	سکونت موجود	محدوده طرح جامع
----------------------	-------	-------	--------	-------------------------------	--------	-------	-------------------------	--------	------	--------	----------	---------------	--------------	-------------------------	---------------------	------------------------	---------------	--------	---------------	--------------------	-----------------	----------	----------------	----------------------------------	-----------------	--------------	-----------------	-------------------	-------------	-----------------



شرکت عمران شهر جدید پردیس
 وزارت مسکن و شهرسازی
 شرکت عمران شهرهای جدید

جدول ۱-۲۲۳- سرانه‌ها و سطوح کاربری شهرداری پردیس در طرح جامع یا جمعیت ۱۵۰۰۰۰ نفر (در محدوده شهر) در مرحله نهایی توسعه در سال ۱۳۹۵

جمع سرانه کاربری‌ها	مساحت حاشیه شهر (مترمربع)	سرانه حاشیه (مترمربع)	مساحت لبه شهر (مترمربع)	سرانه لبه (مترمربع)	مساحت مرکز شهر (مترمربع)	سرانه مرکز شهر (مترمربع)	مساحت مقیاس ناحیه (مترمربع)	سرانه ناحیه (مترمربع)	مساحت مقیاس محله (مترمربع)	سرانه محله (مترمربع)	کاربری اراضی	ردیف
۳۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۳۲	مستوفی	۱
۱۰۵	-	-	۲۷۵۰۰	۰.۱۵	۱۵۰۰۰	۱	۳۷۵۰۰	۰.۲۵	۱۵۰۰۰	۰.۱	تجاری	۲
۳	-	-	۱۸۷۵۰	۰.۱۲۵	۵۶۲۵۰	۰.۳۷۵	۱۵۰۰۰	۱	۲۲۵۰۰	۱.۵	آموزشی	۳
۷.۵	۶۷۵۰	۴۲۷۵۰	۴۲۷۵۰	۲.۸۵	۳۲۲۵۰	۰.۱۵	-	-	-	-	آموزش عالی و تحقیقات	۴
۰.۴	-	-	۳۲۵۰	۰.۱۵	۱۵۰۰۰	۰.۱	۱۵۰۰۰	۰.۱	۷۵۰۰۰	۰.۵	فرهنگی	۵
۰.۴	-	-	۳۲۵۰	۰.۱۵	۱۵۰۰۰	۰.۱	۱۵۰۰۰	۰.۱	۷۵۰۰۰	۰.۵	مذهبی	۶
۱.۱	۳۷۵۰۰	۰.۲۵	۳۷۵۰۰	۰.۲۵	۶۳۷۵۰	۰.۴۲۵	۱۵۰۰۰	۰.۱	۱۱۲۵۰۰	۰.۷۵	پدربینی و جهانگردی	۷
۰.۲۵	-	-	۱۸۷۵۰	۰.۱۲۵	۶۷۵۰۰	۰.۴۵	۷۵۰۰۰	۰.۵	۴۵۰۰۰	۰.۳	درمانی	۸
۰.۱	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۵۰۰۰	۰.۱	بهداشتی (۱)	۹
۱.۴۴	۶۰۰۰	۰.۶	۶۰۰۰	۰.۴	۱۲۰۰۰	۰.۸	۲۴۰۰۰	۰.۱۶	۳۰۰۰۰	۰.۲	ورزشی	۱۰
۰.۳۳	-	-	-	-	۳۰۰۰	۰.۲	۱۹۵۰۰	۰.۱۳	-	-	اداری	۱۱
۱۲	۸۵۵۰۰	۵.۷	۴۵۰۰۰	۳	۳۶۰۰۰	۲.۴	۷۵۰۰۰	۰.۵	۶۰۰۰۰	۰.۴	فضای سبز	۱۲
۰.۵	۷۵۰۰۰	۰.۵	-	-	-	-	-	-	-	-	نظامی	۱۳
۰.۲	-	-	-	-	-	-	-	-	۳۰۰۰۰	۰.۲	صنعتی (۲)	۱۴
۱.۳۳	-	-	۳۷۵۰۰	۰.۲۵	۳۷۷۵۰	۰.۲۵	۷۵۰۰۰	۰.۵	۴۵۰۰۰	۰.۳	تاسیسات و تجهیزات (۳)	۱۵
۲۱.۳۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حمل و نقل و انبارها	۱۶
۰.۲۵	-	-	۲۱۰۰۰	۰.۱۴	۹۰۰۰۰	۰.۶	۷۵۰۰۰	۰.۵	-	-	خدمات اجتماعی	۱۷
۰.۲۵	-	-	۲۱۰۰۰	۰.۱۴	۹۰۰۰۰	۰.۶	۷۵۰۰۰	۰.۵	-	-	تفریحی	۱۸
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حرم و ذخیره (۴)	۱۹
۹۳.۶	۱۱۳۳۵۰۰	۱۱.۵۵	۱۱۵۶۵۰۰	۷.۷۳	۷۸۶۷۵۰	۵.۲۴۵	۵۰۲۵۰۰	۳.۸۹	۴۸۲۵۰۰	۳۴.۳۵	جمع	

۱- در مقیاس محله و ناحیه

۲- در مقیاس محله و ناحیه

۳- در برآمدهای تابع سیستم های تاسیساتی

۴- معادل ۱۱,۵۵۵ مترمربع سرانه‌های برآمدهای تابع سیستم های تاسیساتی در داخل محدوده طرح جامع در نظر گرفته شده است. علاوه بر اراضی ذخیره شامل محدوده‌های حفاظتی - درام عسلی‌ها و خطوط انتقال برق فشار نوی نیز می باشد.

۳-۲- ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح جامع^۱

در طرح جامع چنین عنوان شده که "هدف از تدوین ضوابط و مقررات برای طرح جامع شهر جدید پردیس در وهله اول فراهم کردن شرایط قانونی برای تحقق اهدافی است که شهر جدید پردیس بر محور آنها شکل گرفته است. به علاوه برای تحقق اهداف و برنامه‌های طرح جامع می‌بایست طرح‌های دقیق‌تری بر مبنای طرح جامع تهیه شود تا طرح جامع به واقعیت نزدیک‌تر شود. در مسیر نزدیک شدن به این واقعیت امکان تغییرات اساسی پیش می‌آید، قوانین و مقررات طرح جامع می‌بایست ضامن تداوم اساس طرح باشند."

۱-۳-۲- کاربری اراضی و تقسیمات فضائی شهر

طرح جامع شهر جدید پردیس شامل چهار ناحیه است که به ترتیب از سمت غرب به شرق شماره گذاری شده‌اند. طرح‌های تفصیلی و آماده سازی می‌بایست از مشخصات کلی این نواحی شامل وسعت و جمعیت تبعیت کنند. در این نواحی کاربری مسکونی بیشترین میزان اراضی را به خود اختصاص داده است. در اراضی مربوط به این کاربری احداث واحدهای مسکونی، تک و چند خانواری مجاز است.

حداکثر ارتفاع در این کاربری چهار طبقه می‌باشد. احداث واحدهای مسکونی بلندمرتبه در پیرامون کاربری‌های خدمات مقیاس شهر مجاز بوده، ولی می‌بایست توجه اجتماعی، اقتصادی و شهری داشته باشند.

کاربری‌های خدماتی مقیاس محله که نیازهای روزمره ساکنین محله را برآورده می‌کنند عبارتند از:

- مهد کودک و کودکستان
- دبستان دخترانه و پسرانه
- راهنمایی دوره اول دخترانه و پسرانه
- مسجد و کتابخانه محله
- زمین بازی و ورزش محله
- پارک و فضاهای سبز محله
- کارگاه‌های کوچک تعمیراتی و خدماتی مختص ساکنین محله
- گرمابه
- واحدهای تجاری محله

^۱ این بخش از ضوابط و مقررات طرح جامع شهر جدید پردیس، توسط مهندسان مشاور آتک در دی ماه سال ۱۳۷۳ تهیه شده است.

- واحدهای مختلط تجاری - مسکونی

در این طرح تصریح شده که چنانچه ساکنین واحدهای مسکونی بخواهند در واحد خود یکی از فعالیت‌های زیر و یا مشابه آنها را دایر کنند به شرط رعایت تراکم مجاز و فضای کافی برای فعالیت اجازه تاسیس واحد تجاری مختلط را خواهند داشت . این فعالیت ها عبارتند از :

- کلاس‌های تدریس خصوصی

- خیاطی

- مطب

- صنایع دستی

- آرایشگاه

- بانسیون دانشجویی

- سایر فعالیت‌های مشابه

۲-۳-۲- کاربری‌های خدماتی مقیاس ناحیه

این کاربری‌ها با توجه به ساخت شهر و نظام تقسیمات فضائی آن توزیع شده‌اند :

خدمات ناحیه‌ای که به دو محله خدمت رسانی می‌کنند در جوار حبابان‌های بین دو محله که شمالی - جنوبی هستند مستقر خواهند شد . خدمات ناحیه‌ای که به ۳ محله خدمت رسانی می‌کنند می‌بایست در جوار شمالی ترین محور شریانی شرقی - غربی شهر مستقر شوند . خدمات ناحیه‌ای که به ۴ محله خدمت رسانی می‌کنند هم‌جوار با مرکز شهر و محور شریانی شرقی - غربی که خدمات مقیاس شهری نیز در اطراف آن قرار می‌گیرند استقرار یابند .

محل استقرار این خدمات در نقشه مشخص شده است و انواع آنها به قرار زیر می‌باشند :

- کتابخانه

- سالن اجتماعات

- پارک ناحیه‌ای

- راهنمایی‌های دخترانه و پسرانه دوره دوم

- دبیرستان‌های دخترانه و پسرانه

- باشگاه ورزشی ، استخرسرباز ، زمین‌های ورزشی خاکی

- باشگاه تفریحات سالم

- مرکز بهداشت

- داروخانه

- درمانگاه
- حسینیه و مسجد
- کلاس‌های نهضت سوادآموزی
- چلوکبابی ، رستوران‌های کوچک و طباشی
- شهرداری ناحیه
- شورای ناحیه
- دفتر پست
- دفاتر اسنادرسمی ازدواج و طلاق
- مرکز فنی و خدماتی شبکه تلفن و پست‌های فرعی برق
- واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزام
- محل جمع‌آوری زباله
- مجتمع‌های مختلط تجاری ، مسکونی
- سایر موارد مشابه

صوابط دقیق انواع و نحوه توزیع واحدهای خدماتی مقیاس ناحیه که در بالا نام برده شد ، می‌بایست در طرح تفصیلی مراعات شود .

۲-۳-۲- کاربری‌های خدماتی مقیاس شهر

این نوع کاربری‌ها در سه محل با نام‌های ” مرکز شهر “ ، ” لبه شهر “ و ” پیرامون شهر “ استقرار می‌یابند . تعاریف این سه نوع مکان به قرار زیر است :

مرکز شهر - کلیه مکان‌هایی که در اطراف اولین معبر شریانی شرقی - غربی شهر در شمال جاده کنشوری واقع شده و به کاربری‌های خدماتی مقیاس شهر اختصاص داده شده مرکز شهر نامیده می‌شود . مرکز شهر در چهار ناحیه توزیع شده است .

لبه شهر - کلبه مکان‌هایی که در بیرون بافت‌های مسکونی در شرق ، غرب و شمال اراضی شهر داخل محدوده طرح جامع قرار دارند ، لبه شهر نامیده می‌شود . سراسر لبه جنوبی محدوده طرح جامع را حریم جاده کنشوری در بر گرفته است .

پیرامون شهر - اراضی واقع در بیرون محدوده طرح جامع و داخل محدوده استحفاظی پیرامون شهر نامیده می‌شود .

برخی از فضاهای همجوار با مرکز شهر برای بلندمرتبه سازی توصیه می‌شوند . با توجه به نقش فضاهای عمومی و خدماتی در ارتقاء زندگی شهری ، در طرح‌های تفصیلی می‌بایست توجهات اجتماعی ، اقتصادی و شهری بلندمرتبه سازی تدوین و تصویب شود در غیر اینصورت این فضاها کماکان به مصرف عملکردهای عمومی و خدماتی خواهند رسید . در زیر واحدهای خدماتی که امکان استقرار در مرکز شهر را دارند ، ذکر می‌شوند :

- مراکز خرید مانند بازارچه‌ها ، فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای

- بانک‌ها

- بنگاه‌های اتومبیل و مستغلات

- فروشگاه‌های اصلی مانند مبل و پوشاک

- موسسه‌های تجاری

- مدرسه زبان‌های خارجی

- مدرسه ویژه معلولین

- هنرکده عالی

- مراکز تحقیقاتی با مقیاس کوچک

- مسجد جامع

- کتابخانه شهر

- انجمن‌های فرهنگی و ارشادی

- موزه

- نمایشگاه

- نالر پذیرائی

- رستوران‌های بزرگ

- مهمانسراها و هتل‌ها

- مرکز اورژانس

- آزمایشگاه‌ها

- رادیولوژی‌ها

- فیزیوتراپی‌ها

- مراکز توزیع دارو

- کلوپ‌ها

- سالن‌های سرپوشیده

- رورخانه
- زمین‌های چمن مقیاس شهر
- دوائر دولتی
- اداره خدمات عمومی آب ، برق ، گاز ، تلفن
- شهرداری
- دادسرا و نیروهای انتظامی
- موسسات بزرگ خصوصی
- پارک‌های مقیاس شهر
- آنتن نسانی
- مراکز پست و تلگراف
- پست‌های اصلی برق
- یمپ بنزین
- پست‌های امداد شبکه‌های گاز و آبرسانی
- سایر خدمات مشابه و هم مقیاس

توجه به این نکته ضروریست که بر حسب ساختار و سازمان فضائی نواحی ، امکان احداث واحدهای خدماتی مقیاس پایین‌تر از شهر ، یعنی خدمات ناحیه‌ای با تکیه بر جمعیت ساکن محله‌هایی که از خدمات ناحیه‌ای بهره‌مند می‌شوند در مرکز شهر مجاز است .

برخی از واحدهای خدماتی مقیاس شهری که امکان استقرار در ” لبه شهر “ را دارند ، به شرح

زیر مشخص شده‌اند :

- پایانه باربری
- پایانه باری
- بیمارستان ۱۵۰ تخت خوابی
- مصلی
- مجتمع‌های آموزشی ، مدارس عالی ، مجتمع‌های تحقیقاتی و مراکز آموزش حرفه‌ای
- هنرستان و هنرکده زیردیپلم
- فرهنگسرا و پارک فرهنگی
- میدان تره بار

- هتل‌های بزرگ
- سالن‌های سرپوشیده ورزشی
- کلوب‌ها
- زمین چمن مقیاس لبه شهر
- فضای سبز و پارک‌های شهری
- سایر خدمات مشابه و هم مقیاس

لازم به یادآوری است که در بیرون نافت‌های مسکونی و داخل محدوده طرح جامع احداث کاربری‌های تفریحی، ورزشی و پذیرائی در داخل فضاهای سبز و پارک‌های لبه شهر مجاز می‌باشد. بعد از مشخص شدن واحدهای خدماتی مقیاس شهری که می‌توانند در "لبه شهر" مستقر شوند، واحدهای خدماتی در مقیاس شهر که امکان استقرار در "بیرامون شهر" را دارند به شرح زیر بیان شده‌اند:

- گورستان
- کشتارگاه
- محل دفن زباله
- پادگان
- استادیوم
- تاسیسات جهانگردی و پذیرائی، کمپینگ
- واحدهای آموزش عالی و موسسات بزرگ تحقیقاتی
- واحدهای مسکونی روستائی
- واحدهای مسکونی کارگری
- واحدهای صنعتی
- واحدهای تحقیقاتی - صنعتی
- واحدهای فرهنگی - کشاورزی
- سایت ماهواره
- توسعه مسکونی شهر جدید پردیس
- سایر کاربری‌های مشابه

۴-۳-۲- محدوده شهر جدید پردیس برای بعد از سال ۱۳۹۵

محدوده مذکور در بیرون و جنوب محدوده طرح جامع شهر (تا سال ۱۳۹۵) واقع شده است. این محدوده در وضع موجود شامل کاربری‌هایی است که سازگاری چندانی با بافت‌های مسکونی ندارند و می‌بایست توسعه فعالیت‌های آن تحت نظارت مدیریت شهر پردیس قرار گیرد.

براساس اطلاعات طرح جامع شاخص ترین عناصر کالبدی مصنوع و طبیعی سه کیلومتر غربی از اراضی شهر جدید پردیس، کارخانه های الکل سازی اصطکک، زیپ ایران و کارگاههای صنعتی خرم دشت، روستاهای اصطکک و سیاه سنگ در جنوب جاده و سه خط انتقال برق فشار قوی شمالی - جنوبی و تپه ماهورهای متعدد می باشد.

در جنوبی ترین نقطه اراضی مناسب توسعه شهر جدید پردیس کارخانه سیمان دماوند قرار دارد.

در طرح جامع برای نکتۀ تاکید شده که طی چهار دهه گذشته، کارخانه الکل سازی اصطکک بخش وسیعی از اراضی واقع در جنوب کارخانه را با ریختن زباله های خود مسموم کرده و در وضع موجود حوضچه های فاضلاب متعدد، اراضی وسیعی را غیرقابل استفاده کرده است. همچنین در غرب و جنوب شهر جدید، پراکندگی اراضی مناسب برای توسعه شهر، تعداد نقاط اشغال شده توسط صنایع، کارخانه ها، سایت ماهواره مخابراتی و تشدید عوارض و شیب زمین باعث شکل گیری حد توسعه شهر گشته است. روستای کرشخت و اثرات ناشی از رشد و توسعه آنرا نیز باید به عوامل محدودکننده توسعه شهر در جنوب افزود.

وسعت اراضی ناحیه صنعتی خرم دشت در جنوب جاده و همجواری آن با کارخانه صنایع زیپ ایران و الکل سازی اصطکک، قسمت جنوب غربی اراضی مناسب توسعه شهری را به یک قطب صنعتی تبدیل کرده است. این قطب صنعتی در زمان تهیه طرح جامع دارای اشکالاتی به شرح زیر بوده است:

- پراکندگی بیش از اندازه در سه کیلومتر طول و دو کیلومتر عرض
- وجود اراضی مناسب و بایر در میان کارخانه ها و کارگاهها به ویژه در حد فاصل کارگاههای خرم دشت تا کارخانه زیپ ایران و حد فاصل این کارخانه تا کارخانه الکل سازی اصطکک
- عدم دسترسی مناسب هم به عنوان توزیع کننده و هم به عنوان ارتباط دهنده با جاده کشوری
- آلوده شدن محیط، به نحوی که هکتارها زمین در جنوب کارخانه الکل سازی توسط فاضلاب کارخانه آلوده شده و بوی ناشی از پراکنش فاضلاب و دود کارگاهها به ویژه کارخانه سیمان منطقه شهری را آلوده کرده است.
- عدم کنترل کارگاههای صنعتی خرم دشت از نظر آلودگی محیط زیست و ضوابط استقرار صنایع

- ایجاد مجتمع های مسکونی پراکنده در درون و اطراف کارگاههای صنعتی خرم دشت و کارخانه سیمان دماوند
 - فقدان فضاهای سبز و اضمحلال تدریجی اراضی روستایی و باغهای منعلق به روستاهای اصطک و سیاه سنگ.
 - فقدان امکانات خدماتی برای اهالی ، کارگران و کارکنان صنایع
 - عدم رعایت حریم های برق فشار قوی
- در طرح جامع به منظور حفظ اراضی ، کنترل کاربری های آلوده کننده ، تقویت شرایط زیست محیطی و جلوگیری از فروش بی رویه اراضی روستایی ، محدوده کاربری های موجود در جنوب جاده مشخص شده و ضوابط تبدیل آنها به کاربری های سازگار و مرتبط با اهداف و نیازهای توسعه شهر جدید پردیس به شرح ذیل تدوین گردیده است :
- اراضی بایر در جنوب جاده که از نقطه نظر مالکیت بدون معارض بوده و مدیریت شهر امکان بهره‌وری از این اراضی را کسب نموده برای احداث واحدهای آموزش عالی و مجتمع‌های تحقیقاتی در نظر گرفته شده است .
 - اراضی سایت ماهواره مخابراتی به حدود فعلی محدود و تثبیت شود و امکان اسکان کارکنان آن در شمال جاده تهران - مارندران در داخل بافت‌های مسکونی شهر فراهم شود .
 - محدوده دقیق روستای کرسف و اراضی کشاورزی و وقفی متعلق به این روستا تعیین شده و توسعه مسکونی آن با تراکم بسیار کم برای ساکنین روستا و مالکین اراضی مجاز گردد . در ضمن امکانات طبیعی ، گردشگاهی و تفریحی این محدوده می‌بایست بررسی شده و خدمات روستائی مناسب برای آن در نظر گرفته شود .
 - اراضی اطراف کارخانه الکل سازی اصطک و اراضی متعلق به آن در حدفاصل اراضی در نظر گرفته شده برای توسعه مسکونی تا جاده کارخانه سیمان دماوند به جاده پیشنهادی برای برقراری ارتباط بین کاربری‌های جنوبی محدوده شده و به کاربری‌های فرهنگی و کشاورزی اختصاص یابد . فعالیت کارخانه الکل سازی اصطک می‌بایست متوقف و بنای آن جهت کاربری‌های فرهنگی بازسازی گردد . شیوه دفع فاضلاب این کارخانه کنترل شده و در وضع موجود نیز باید نواحی آلوده شده در جنوب آن از طریق طرح‌های بهسازی محیط به شیوه‌ای مناسب سالم سازی گردد .

- اراضی واقع در حد فاصل غرب جاده منتهی به کارخانه سیمان دماوند و سایت صنعتی خرمدشت به جاده ارتباطی که در نقشه کاربری اراضی مشخص شده ، محدود شود تا ضمن حفظ قطعه زمین‌های کشاورزی برای کاربری صنعتی- تحقیقاتی نیز مورد استعاده قرار گیرد .
- سایت صنعتی خرمدشت ساماندهی شده و توسعه آن مشروط به استقرار کارگاه‌های صنعتی مجاز گردیده و در جنوب این سایت برای سکونت کارگران ، مجتمع‌های مسکونی ساخته شود .
- محدوده روستاهای جنوبی جاده ارتباطی شامل اصطک پائین ، اصطک بالا و سیاه سنگ همانند روستای کرشت مشخص و توسعه مسکونی آنها محدود گردد .
- در تمامی کاربری‌های فوق‌الذکر حفظ اراضی کشاورزی و باغ‌های موجود الزامی است .
- جهت رعایت ضوابط زیست محیطی ، فعالیت‌های تولیدی کارخانه سیمان دماوند تحت نظارت مدیریت شهر جدید پردیس قرار گیرد . در وضع موجود برای دودکش کارخانه می‌بایست فیلتر نصفیه تعبیه شود .
- برای کاربری‌های پیش‌بینی در جنوب جاده بطور جداگانه می‌بایست طرح‌های تفصیلی و آماده سازی تهیه شود. در تهیه این طرح‌ها رعایت ضوابط سازمان محیط زیست الزامی است .

۵-۳-۲- مقررات تفکیک اراضی

مقررات تفکیک اراضی در مقیاس طرح جامع می‌بایست برحسب سرعت توسعه شهر و تحولات اجتماعی - اقتصادی هم در طرح‌های تفصیلی و آماده سازی و هم در مقاطع زمانی مشخص مورد تجدیدنظر قرار گیرد . به ویژه در مورد تفکیک اراضی مسکونی ، این مقررات زمبنه و جارچوب لازم را برای طرح‌های بعدی فراهم می‌کند .

الف) تفکیک اراضی مسکونی

- مقررات تفکیک اراضی مسکونی در مقیاس طرح جامع شهر جدید پردیس به ارائه حداقل‌های مساحت اراضی مسکونی ویلائی و آپارتمان‌های تا چهار طبقه محدود شده است و برای مجتمع‌های آپارتمانی بلند مرتبه می‌بایست پس از مشخص شدن ضرورت‌های اجتماعی اقتصادی و شهری مقررات تفکیک اراضی برحسب مورد در طرح‌های بعدی مشخص شود .
- حداقل تفکیک زمین برای واحدهای مسکونی ویلائی یک طبقه ۲۵۰ مترمربع می‌باشد .
- حداقل تفکیک زمین برای واحدهای مسکونی سه طبقه ۴۵۰ مترمربع می‌باشد .
- حداقل تفکیک زمین برای واحدهای مسکونی چهار طبقه ۴۷۵ مترمربع می‌باشد .

ب) تفکیک اراضی تجاری

حداقل تفکیک در واحدهای تجاری با توجه به تقسیمات فضائی شهر به شرح زیر است :

- در مقیاس محله	۲۵ متر مربع
- در مقیاس ناحیه	۳۵ متر مربع
- در مقیاس شهر	۷۵ متر مربع

در اراضی تجاری ملاک تفکیک قطعه ، تراکم‌های ساختمانی در مقیاس‌های مختلف شهر می‌باشد .

ج) تفکیک اراضی آموزشی

حداقل تفکیک اراضی در واحدهای آموزشی مختلف به قرار زیر می‌باشد :

- مهد کودک و کودکستان	۵۰۰ مترمربع
- دبستان	۲۵۰۰ مترمربع
- مدرسه راهنمایی دوره اول	۳۵۰۰ مترمربع
- دبیرستان و راهنمایی دوره دوم	۵۰۰۰ مترمربع

د) تفکیک اراضی مذهبی ، فرهنگی

حداقل تفکیک اراضی مذهبی و فرهنگی به قرار زیر است :

- در مقیاس محله	۵۰۰ مترمربع
- در مقیاس ناحیه	۱۲۰۰ مترمربع
- در مقیاس مرکز شهر	۳۵۰۰ مترمربع

ذ) تفکیک اراضی پذیرائی و جهانگردی

تفکیک اراضی این کاربری در مقیاس محله از تفکیک واحدهای تجاری پیروی می‌کند و در مورد

دو مقیاس شهری دیگر به شرح زیر است :

- در مقیاس ناحیه	۳۰۰ مترمربع
- در مقیاس مرکز شهر	۱۵۰۰ مترمربع

ن) تفکیک اراضی درمانی

انواع عملکردهای مختلف این کاربری در قسمت برنامه ریزی کاربری اراضی عنوان شده

است . حداقل تفکیک‌های مجاز در انواع عملکردهای درمانی به شرح زیر است :

- زیربنای یک مطب عمومی و تزریقات مجموعاً ۸۵ مترمربع
- زیربنای یک داروخانه در مقیاس‌های محله و ناحیه ۴۵ مترمربع
- مساحت یک قطعه زمین برای یک مرکز بهداشتی درمانی ۱۵۰۰ مترمربع
- مساحت یک قطعه زمین برای کلینیک ۷۵۰ مترمربع
- زیربنای یک واحد آزمایشگاهی منفرد در رده مرکز شهر ۲۰۰ مترمربع
- زیربنای یک واحد رایولوژی منفرد در مرکز شهر ۲۰۰ مترمربع
- زیربنای یک واحد فیزیوتراپی منفرد در مرکز شهر ۲۰۰ مترمربع
- زیربنای یک داروخانه در مرکز شهر ۲۰۰ مترمربع
- مساحت بیمارستان ۱۵۰ تختخوابی به ازای هر تخت ۱۰۰ مترمربع

در اراضی درمانی می‌بایست زیربناهای پیشنهادی و تراکم‌های ساختمانی تجاری برحسب مقیاس‌های شهر ملاک تفکیک قرار گیرد .

و) تفکیک اراضی ورزشی ، تفریحی و اجتماعی

در برنامه ریزی کاربری اراضی و طراحی شهری سعی شده که این کاربری‌ها با هم در نظر گرفته شوند . حداقل تفکیک اراضی برای این کاربری‌ها به شرح زیر است :

- فضای سبز در مقیاس محله ۱۰۰۰ مترمربع
- زمین ورزش و بازی کودکان در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع
- استخر سرپوشیده در مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع
- باشگاه تفریحات سالم ۵۰۰ مترمربع
- محوطه ورزشی ۸۰۰۰ مترمربع
- محوطه ورزشی در مرکز شهر ۱۰۰۰۰ مترمربع

- در لبه و پیرامون شهر سطوح مربوط به کاربری‌های مذکور قابل تفکیک نمی‌باشد و برحسب نیاز طرح موقعیت این کاربری‌ها در مقیاس پیرامون شهر تعیین خواهد شد .

ه) تفکیک اراضی سبز

در اراضی سبز مشخص شده در نقشه کاربری اراضی طرح جامع شهر جدید پردیس می‌توان فضاهای خدماتی ، تفریحی ، ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی ، تاسیسات و تجهیزات شهری را با رعایت حداکثر ۲۵ درصد سطح برای خدمات ورزشی و ۱۵ درصد سطح جهت احداث بنا مستقر نمود . حداقل تفکیک اراضی سبز در مقیاس‌های شهر جدید پردیس به شرح زیر است :

- در مقیاس محله ۳۰۰۰ مترمربع
- در مقیاس ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع

برای مقیاس‌های بالاتر براساس سطوح محاسبه شده در طرح کاربری اراضی توجه به موقعیت‌های کالبدی اراضی و ویژگی‌های طراحی شهر ضروری است .

۶-۳-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی

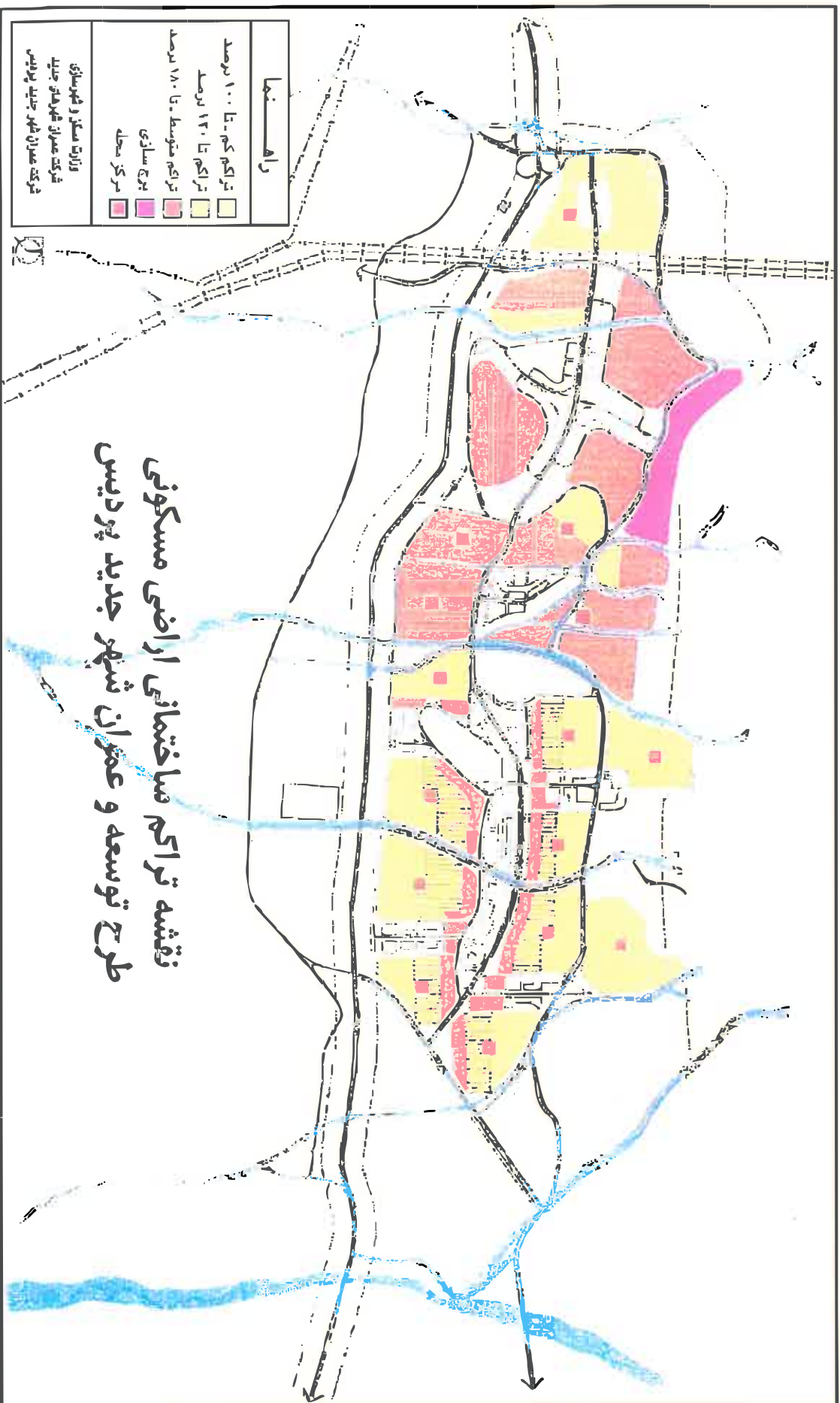
در این قسمت تراکم‌های ساختمانی و سطح اشغال بنا در هر قطعه زمین برای کاربری‌های مختلف شهر جدید پردیس مشخص شده است .

الف) ساختمان‌های مسکونی

- برای واحدهای مسکونی ویلایی یک طبقه تراکم ساختمانی تا ۵۰ درصد و سطح اشغال معادل ۵۰ درصد سطح قطعه زمین در نظر گرفته شده است .
- برای واحدهای مسکونی ویلایی دو طبقه تراکم ساختمانی تا ۸۰ درصد و سطح اشغال همکف ۵۰ درصد سطح قطعه زمین و حداکثر ارتفاع ساختمان تا دو طبقه در نظر گرفته شده است .
- برای واحدهای مسکونی آپارتمانی تراکم ساختمانی تا ۹۰ درصد و سطح اشغال همکف ۳۰ درصد سطح قطعه زمین و حداکثر ارتفاع تا سه طبقه در نظر گرفته شده است .
- برای واحدهای مسکونی آپارتمانی تراکم ساختمانی تا ۱۲۰ درصد و سطح اشغال همکف ۳۰ درصد سطح قطعه زمین و حداکثر ارتفاع تا چهار طبقه در نظر گرفته شده است .
- ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی و سطح اشغال برای مجتمع‌های مسکونی بیش از چهار طبقه می‌بایست پیش از تصویب توجیحات اقتصادی ، اجتماعی و شهری تعیین شود . مکان این مجتمع‌ها در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است .
- برای کلیه واحدهای مسکونی احداث یک واحد پارکینگ ضروری است . تامین محل پارکینگ فقط برای یک واحد در حیاط مجاز بوده و بیش از آن باید یا در پیلوتی و یا در زیرزمین بیش‌بینی شود .

ب) ساختمان‌های تجاری

برحسب مقیاس‌های فضائی شهر تراکم ساختمانی ، سطح اشغال و تعداد طبقات ساختمان‌های تجاری به شرح زیر می‌باشد :



- برای ساختمان‌های تجاری مقیاس محله تراکم ساختمانی تا ۱۰۰ درصد و سطح اشغال معادل ۷۰ درصد قطعه زمین حداکثر در دو طبقه پیش بینی شده است . برای بهره‌وری از تاسیسات و سرویس‌های بهداشتی احداث یک طبقه زیرزمین اضافه بر تراکم مجاز قابل قبول می‌باشد .
- برای ساختمان‌های تجاری مقیاس ناحیه تراکم ساختمانی تا ۱۵۰ درصد و سطح اشغال معادل ۶۵ درصد سطح قطعه زمین حداکثر تا چهار طبقه مجاز است . احداث زیرزمین به منظور بهره‌وری از تاسیسات و سرویس‌های بهداشتی جزو تراکم ساختمانی به حساب نمی‌آید .
- برای ساختمان‌های تجاری مرکز شهر احداث زیربنا حداکثر تا ۱۸۰ درصد و سطح اشغال معادل ۶۵ درصد سطح قطعه زمین حداکثر تا چهار طبقه مجاز است .
- زیربنای احداث شده در زیرزمین برای تاسیسات و سرویس‌های بهداشتی و انبارها جزو تراکم ساختمانی به حساب نمی‌آید .
- هر واحد تجاری ملزم به تامین یک واحد پارکینگ در فضای باز و یا در زیرزمین است .
- ساختمان‌های تجاری در طبقه‌های بالاتر از همکف مجاز به احداث بیش از ۵۰ درصد سطح قطعه زمین نمی‌باشند .
- امکانات بارگیری و باراندازی کلیه واحدهای تجاری می‌بایست به نحوی باشد که موجب اختلال در شبکه عبور و مرور نشود . همچنین همجواری این واحدها نیز می‌بایست برای یکدیگر مشکل زا نباشد .
- در بناهای تجاری استفاده از کاربری مختلط در طبقه همکف و اول ممنوع می‌باشد .
- بناهای تجاری با رعایت فاصله کافی می‌بایست از ایجاد اشرف به فضاهای مجاور جلوگیری کنند .
- ارتفاع ساختمان در طبقه همکف بدون احتساب ضخامت سقف برابر ۵/۵ متر و در طبقه‌های فوقانی معادل ۳ متر در نظر گرفته شده است .
- احداث نیم طبقه در طبقه همکف برای استفاده‌های دفتری همان واحد تجاری حداکثر تا ۳۰ درصد زیربنای طبقه همکف مجاز است .

ج) ساختمان‌های آموزشی

- تراکم ساختمانی ، سطح اشغال و تعداد طبقات در بناهای آموزشی براساس ضوابط سازمان نوسازی ، توسعه و تجویز مدارس و ظرفیت برنامه‌ریزی شده برای واحد آموزشی تعیین شده است .



د) ساختمان‌های آموزش عالی

حداقل مساحت اراضی و بناهای آموزش عالی براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و آموزش عالی تعیین خواهد شد.

ه) ساختمان‌های درمانی

کلیه درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها ملزم به رعایت معیارها و ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی می‌باشند.

۳- طرح‌های آماده‌سازی اراضی در فازهای مختلف شهر جدید پردیس

در این قسمت طرح‌های آماده‌سازی شهر جدید پردیس که در مقاطع مختلف زمانی و توسط مهندسان مشاور گوناگون ارائه شده، تشریح می‌گردد. با توجه به اینکه تهیه طرح تفصیلی اراضی شرقی جنوب جاده در اولویت اول تهیه طرح تفصیلی قرار گرفته است، لذا اراضی مذکور بعنوان فاز ۶ مورد بررسی قرار می‌گیرد.

هدف از مطالعات طرح‌های آماده‌سازی، دستیابی به برنامه‌های تنظیم شده و نظام پیش‌بینی شده، توزیع زمین در طرح‌های مذکور جهت اختصاص به مسکن و سایر کاربری‌های شهری است.

۳-۱- آماده‌سازی فاز یک

طرح آماده‌سازی فاز یک از حبه‌های مختلف جمعیت پذیری، تراکم‌های ساختمانی، جمعیتی و مطالعات کالبدی بررسی می‌شود.

۳-۱-۱- جمعیت پذیری طرح

طرح آماده‌سازی فاز یک در محدوده‌ای با وسعت ۴۰۰ هکتار و برای جمعیتی معادل ۲۸۵۰۸ نفر تهیه شده است. جمعیت پذیری طرح براساس تراکم ساختمانی، وسعت قطعات تفکیکی با توجه به بعد خانوار (۴/۰۷ نفر) محاسبه گردیده است.

۳-۱-۲- تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی

تراکم‌های ساختمانی و در نتیجه تراکم‌های جمعیتی فاز یک آماده‌سازی شهر جدید پردیس در روند تهیه طرح تغییر کرده است و مناطقی که برای تراکم‌های مختلف تعیین شده بود با تغییرات زیادی مواجه گشته است. اما آنچه که در گزارش‌های مشاور آماده‌سازی فاز یک آورده شده به شرح ذیل می‌باشد.

الف) تراکم‌های ساختمانی

تراکم‌های ساختمانی به طور جداگانه برای ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی در طرح آماده سازی فاز یک ارائه شده است ، اما به دلیل اینکه تراکم‌های غیرمسکونی تأثیری در جمعیت پذیری فاز ندارند از بحث در مورد تراکم‌های غیرمسکونی خودداری کرده و تنها تراکم ساختمان‌های مسکونی بررسی می‌شود .

به طور کلی تراکم‌های ساختمانی در اراضی آماده‌سازی فاز یک شهر جدید پردیس به صورت زیر پیشنهاد شده است :

تراکم ساختمانی زیاد	معادل ۲۳۰ تا ۲۹۰ درصد سطح قطعه
تراکم ساختمانی متوسط	حدود ۱۵۰ درصد سطح قطعه
تراکم ساختمانی کم	حدود ۵۰ درصد سطح قطعه

بلوک‌های ساختمانی پیشنهادی مشاور فاز از نظر تراکم ساختمانی در سه دسته طبقه‌بندی شده‌اند :

- برج‌های ۷ الی ۱۴ طبقه

این الگو برای ایجاد فضای بار بیشتر در جزء محلاتی که برای برج‌های ۷ الی ۱۴ طبقه اختصاص یافته ، پیشنهاد شده است . سطح اشغال در این الگو معادل ۲۵ درصد سطح زمین و میانگین تعداد طبقات ساختمانی معادل ۱۰ طبقه می‌باشد ، بنابراین تراکم این واحدها به ۲۵۰ درصد می‌رسد . اما براساس توضیحات مندرج در گزارش طرح آماده‌سازی فاز یک پردیس به دلیل وجود شیب‌های بسیار تند در ۴۰ تا ۷۰ درصد سطح جزء محلات تخصیص یافته به برج‌ها ، سطوح با شیب تند در محاسبات تعیین میانگین تراکم ساختمانی ، دخالت داده نشده و لذا میانگین تراکم ساختمانی در محدوده جزء محلات اختصاص یافته به برج‌های ۷ تا ۱۴ طبقه معادل ۲۹۰ درصد محاسبه شده است .

- بلوک‌های ۴ طبقه

برای بلوک‌های ۴ طبقه پنج تیب مختلف طراحی شده که از بین آنها بالاترین تراکم ساختمانی متعلق به بلوک مسکونی تیب ۵ با ۲۳۰ درصد تراکم ساختمانی می‌باشد. بلوک تیب ۱ با ۱۸۸ درصد، بلوک‌های تیب ۲ و ۳ با ۱۵۰ درصد و بلوک تیب ۴ با کمتر از ۱۵۰ درصد تراکم ساختمانی در مراتب بعدی قرار دارند.

- واحدهای مسکونی ویلایی

تراکم ساختمانی اینگونه واحدها ۵۰ درصد سطح قطعه تفکیکی تعیین شده که کمترین مقدار تراکم ساختمانی در فاز یک می‌باشد. در گزارش طرح مذکور علاوه بر ۵۰ درصد مذکور تراکم فوق تا ۱۰ درصد به عنوان سطح دیوارها قابل افزایش اعلام شده است.

توزیع تراکم‌های ساختمانی در محلات مسکونی فاز یک به شرح ذیل صورت گرفته است:

- محله شمال شرقی: این محله به دلیل دارا بودن مرتفع‌ترین اراضی فاز یک و همچنین به جهت برخوردار بودن از دید و منظر مناسب، بهترین موقعیت را برای برج‌های مسکونی ۷ الی ۱۴ طبقه داشته و میانگین تراکم ساختمانی آن ۲۹۰ درصد خواهد بود. در مساحتی بالغ بر ۲۰۲ هکتار ۱۷۰۲ واحد مسکونی در قالب برج‌های ۷ الی ۱۴ طبقه پیش‌بینی شده است.
- محله شمال غربی: در طرح آماده‌سازی مربوط سطح کاربری این محله ۱۳/۱ هکتار اعلام شده که جهت احداث بلوک‌های ۴ طبقه و واحدهای ویلایی در نظر گرفته شده و در مجموع ۱۵۳۰ واحد مسکونی برای این محله پیش‌بینی شده است. در این محله سه نوع تراکم مشاهده می‌شود.

- ۱- تراکم زیاد

این تراکم برای جزء محله مجاور مرکز ناحیه با مساحت ۲۵۴۷۲ مترمربع در نظر گرفته شده که براساس بلوک‌های مسکونی تیب ۵ طراحی شده است. تراکم مسکونی این محدوده معادل ۲۳۰ درصد می‌باشد.

۲- تراکم متوسط

تراکم متوسط در این محله به صورت ترکیب تیب‌های مختلف بلوک‌های ۴ طبقه یعنی بلوک‌های تیب ۱، ۲، ۳ و ۴ بوده و میانگین تراکم ساختمانی این نوع بلوک‌ها حدود ۱۵۰ درصد می‌باشد.

۳- تراکم کم

این نوع تراکم مربوط به حوزه استقرار واحدهای مسکونی ویلایی بوده که قسمت شمال غربی محله شمال غربی با مساحت خالص مسکونی ۴۶۴۲۷ مترمربع به این نوع تراکم تخصیص یافته که تراکم ساختمانی آن معادل ۵۰ درصد می‌باشد.

محله جنوب شرقی: این محله با ۱۴/۲ هکتار کاربری مسکونی دارای دو نوع تراکم ساختمانی است:

۱- تراکم زیاد

این تراکم با استفاده از بلوک‌های تیب ۵ در شمال شرقی محله جنوب شرقی در محدوده‌ای با سطح خالص مسکونی ۳۱۶۶۸ مترمربع و با تراکم ساختمانی ۲۳۰ درصد در نظر گرفته شده است.

۲- تراکم متوسط

در محله جنوب شرقی محدوده‌ای با مساحت ۱۱/۱ هکتار برای اعمال تراکم متوسط ساختمانی معادل ۱۵۰ درصد تخصیص داده شده است.

محله جنوب غربی: بافت مسکونی محله جنوب غربی نیز از دو نوع تراکم ساختمانی زیاد و متوسط برخوردار است. سطح اراضی مسکونی این محله که کوچکترین محله مجموعه فاز یک است، ۹۴۸۷۱ مترمربع بوده که از سطح مذکور ۲۵۶۰۶ مترمربع به تراکم زیاد و ۶۹۲۶۵ مترمربع نیز به تراکم متوسط اختصاص یافته است.

بر اساس مطالعات مشاور طرح آماده‌سازی فاز یک، متوسط تراکم ساختمانی این فاز برابر ۱۸۰ درصد اعلام شده است.

علاوه بر محلات چهارگانه فوق، خدمات مقیاس شهری و ناحیه‌ای در غرب مسیل آب‌انجیرک (شمال محله جنوب شرقی و شرق محله شمال غربی) در خارج از محدوده محلات ذکر شده پیش‌بینی شده است.

ب) تراكم‌های جمعیتی

بر اساس مطالعات طرح آماده‌سازی اراضی فاز یک، توزیع تراكم‌های گوناگون جمعیتی در این فاز در چهار نوع تراكم کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد صورت گرفته است. (جدول شماره ۱-۳۱۱)

تراكم‌های گوناگون جمعیتی، قبل از هر چیز رابطه مستقیمی با تراكم ساختمانی دوره‌های مسکونی دارد. بنابراین تراكم‌های جمعیتی در فاز یک به تفکیک محلات مختلف این فاز و براساس انواع تراكم‌های ساختمانی موجود در آنها محاسبه شده است.

تراكم‌های جمعیتی پیشنهادی در محدوده اراضی فاز یک به صورت زیر تعیین شده است:

تراكم خالص جمعیتی زیاد	حدود ۱۰۰۰ نفر در هکتار
تراكم جمعیتی متوسط	حدود ۶۰۰ تا ۷۵۰ نفر در هکتار
تراكم جمعیتی کم	حدود ۱۵۰ نفر در هکتار

محل شمال شرقی: این محل که به عنوان مکان استقرار برج‌های مسکونی ۷ تا ۱۴ طبقه در نظر گرفته شده با تراكم ساختمانی ۲۹۰ درصد دارای ۱۷۰۲ واحد مسکونی است. میانگین تراكم خالص جمعیتی این محل بالغ بر ۱۰۰۰ نفر در هکتار اعلام شده است.

محل شمال غربی: این محل با ۶۲۲۷ نفر جمعیت برای احداث بلوک‌های ۴ طبقه و واحدهای ویلایی اختصاص یافته و سه نوع تراكم در این محل پیش‌بینی شده است:

۱- تراكم زیاد

این نوع تراكم براساس بلوک‌های مسکونی تیپ ۵ طراحی شده و تراكم خالص جمعیتی آن معادل ۷۵۰ نفر در هکتار می‌باشد.

جدول ۱-۳۱۱- چگونگی توزیع تراکم های گوناگون جمعیتی در فاز یک شهر جدید پردیس

تراکم												
تراکم بسیار زیاد (۱۰۰۰ نفر در هکتار)			تراکم زیاد (۷۵۰ نفر در هکتار)			تراکم متوسط (۶۰۰ نفر در هکتار)			تراکم کم (۱۵۰ نفر در هکتار)			ملاحظات
جمعیت	سطح زمین (مترمربع)	تعداد واحد مسکونی	جمعیت (نفر)	سطح زمین (مترمربع)	تعداد واحد مسکونی	جمعیت (نفر)	سطح زمین (مترمربع)	تعداد واحد مسکونی	جمعیت (نفر)	سطح زمین (مترمربع)	تعداد واحد مسکونی	
۶۹۲۸	۷۳۰۰۰	۱۷۰۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شمال شرقی
-	-	-	۱۸۲۳	۲۵۵۷۲	۴۴۸	۳۷۱۲	۵۹۵۷۱	۹۱۲	۶۹۲	۴۵۴۲۷	۱۷۰	شمال غربی
-	-	-	۲۴۹	۳۱۶۶۸	۵۹۲	۷۰۰	۱۱۱۱۳۴	۱۷۲	-	-	-	جنوب شرقی
-	-	-	۱۷۵۸	۲۵۶۰۶	۴۳۲	۴۱۶۸	۶۹۲۶۵	۱۲۴	-	-	-	جنوب غربی
۶۹۲۸	۷۳۰۰۰	۱۷۰۲	۵۹۹۰	۸۲۷۶۶	۱۴۷۲	۱۴۸۰	۲۳۹۹۷۰	۳۶۵۶	۶۹۲	۴۵۴۲۷	۱۷۰	جمع

* در حقیقت مساحت زمین قابل استفاده از سطح کل ۲۰۲۳۶۶ مترمربع می باشد

۲- تراکم متوسط

در این نوع تراکم براساس ترکیب تیپ‌های مختلف بلوک‌های ۴ طبقه تیپ ۱، ۲، ۳ و ۴، میانگین تراکم خالص جمعیتی ۶۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است.

۳- تراکم کم

محل شکل‌گیری تراکم کم، اراضی اختصاص یافته جهت احداث واحدهای مسکونی ویلایی بوده که تراکم خالص جمعیتی آن ۱۵۰ نفر در هکتار محاسبه شده است.

محل جنوب شرقی: این محل با ۲۳۱۲ واحد مسکونی و ۹۴۱۰ نفر جمعیت دارای دو نوع تراکم جمعیتی است:

۱- تراکم زیاد

این نوع تراکم با استفاده از بلوک‌های تیپ ۵ در شمال شرقی محل جنوب شرقی پیش‌بینی شده است. تراکم خالص جمعیتی در این حوزه تراکمی ۷۵۰ نفر در هکتار است.

۲- تراکم متوسط

بخش عمده‌ای از محل جنوب شرقی دارای تراکم متوسط بوده و تراکم خالص جمعیتی آن ۶۰۰ نفر در هکتار محاسبه شده است.

محل جنوب غربی: این محل ۱۵۳۲ واحد مسکونی و ۶۲۳۹ نفر جمعیت را در خود جای داده و دارای دو نوع تراکم زیاد و متوسط می‌باشد.

۱- تراکم زیاد

از مجموع ۹۴۸۷۱ مترمربع مساحت محل جنوب غربی ۲۵۶۰۶ مترمربع به تراکم ساختمانی زیاد با تراکم خالص جمعیتی ۷۵۰ نفر در هکتار، تخصیص یافته است.

۲- تراکم متوسط

از مساحت ۹۴۸۷۱ متر مربعی محله جنوب غربی ۶۹۲۶۵ مترمربع برای تراکم ساختمانی متوسط با تراکم خالص جمعیتی ۶۰۰ نفر در هکتار در نظر گرفته شده است .
 بطور کلی تراکم خالص جمعیتی در اراضی فاز یک معادل ۴۹۹ نفر و تراکم ناخالص جمعیتی برابر با ۱۴۲ نفر در هکتار محاسبه شده است .

۳-۱-۳- مطالعات کالبدی فاز یک

در این قسمت از گزارش ، تقسیمات کالبدی و استخوان بندی ، شبکه ارتباطی و کاربری اراضی فاز یک مورد بررسی قرار می گیرد .

الف (تقسیمات کالبدی و استخوان بندی

وسعت اراضی فاز یک معادل ۲۰۰ هکتار بوده و برای اسکان جمعیتی حدود ۲۸۵۰۸ نفر برنامه ریزی شده است . محدوده این فاز در طرح جامع به عنوان قسمتی از یک ناحیه شهری در نظر گرفته شده که دارای ۶ الی ۷ محله خواهد بود که از این تعداد ۴ محله به محدوده ۲۰۰ هکتاری طرح آماده سازی فاز یک و ۲ یا ۳ محله به اراضی مجاور تعلق دارد . در نتیجه در توزیع خدمات ، بالغ بر ۶۰ درصد از کل خدمات ناحیه ای برای اراضی ۲۰۰ هکتاری منظور می گردد . محلات مختلف این ناحیه شهری توسط دو محور شریانی پیشنهادی طرح جامع با جهت شرقی - غربی از یکدیگر جدا شده اند . (شماره ۱-۳۱۳)

قسمتی از این فاز به خدمات غیر مسکونی ، با عملکردهای مقیاس شهری و ناحیه ای اختصاص یافته است . محدوده های خدماتی فاز یک در اطراف محور شریانی اصلی شرقی - غربی پیشنهادی طرح جامع که از میانه اراضی فاز عبور می کند ، واقع شده اند .

بر اساس پیشنهادات اولیه در طرح آماده سازی این فاز ، چهار نوع تراکم ساختمانی بسیار زیاد ، زیاد ، متوسط و کم در نظر گرفته شده که غالباً تراکم ساختمانی زیاد و متوسط در حاشیه محورهای شریانی اصلی و مرکز ناحیه شهری و تراکم ساختمانی کم با فاصله نسبتاً زیادی از معابر اصلی

پیش‌بینی شده بوده‌اند. اما در طی فرآیند تهیه و تکمیل طرح تغییراتی در نحوه توزیع کاربری‌ها حادث شده و نوعی تفکیک تراکم‌های ساختمانی در محلات شهر ایجاد شد.

ساختار شبکه ارتباطی در محدوده فاز یک شهر، با تغییرات نسبتاً زیادی در فاصله تهیه طرح تا اجرای آن مواجه گشته است. از آنجا که این تغییرات اکثراً پس از تهیه مرحله اول طرح اعمال شده، لذا تغییرات بعدی در اسناد موجود درج نشده است. بر اساس اسناد موجود در طرح اولیه پیش‌بینی شده است.

ب) ساختار شبکه ارتباطی

ساختار شبکه ارتباطی در محدوده فاز یک شهر، با تغییرات نسبتاً زیادی در فاصله تهیه طرح تا اجرای آن مواجه گشته است. از آنجا که این تغییرات اکثراً پس از تهیه مرحله اول طرح اعمال شده، لذا تغییرات بعدی در اسناد موجود درج نشده است. بر اساس اسناد موجود در طرح اولیه، ورودی اصلی مجموعه فاز یک از سمت جنوب یعنی از طریق جاده تهران - دماوند فعلی و یا محور شریانی درجه یک که در طرح الگوی توسعه آینده شهر پیش‌بینی شده است. محوری که دسترسی به مجموعه را امکان‌پذیر می‌سازد. بلواری با ۳۵ متر عرض است که تحت عنوان «محور شریانی درجه دو» مطرح می‌شود. این بلوار از حاشیه مسیل اصلی عبور نموده، ضمن دسترسی به مرکز ناحیه، اتصال مراکز نواحی را به یکدیگر میسر می‌سازد. بلوار مذکور به شکل یک «لوپ» طراحی شده تا هم محلات مورد نظر دارای دسترسی مستقل باشند و هم در مواقع بسته بودن یکی از مسیرهای دسترسی، اختلالی در رفت و آمد بوجود نیاید.

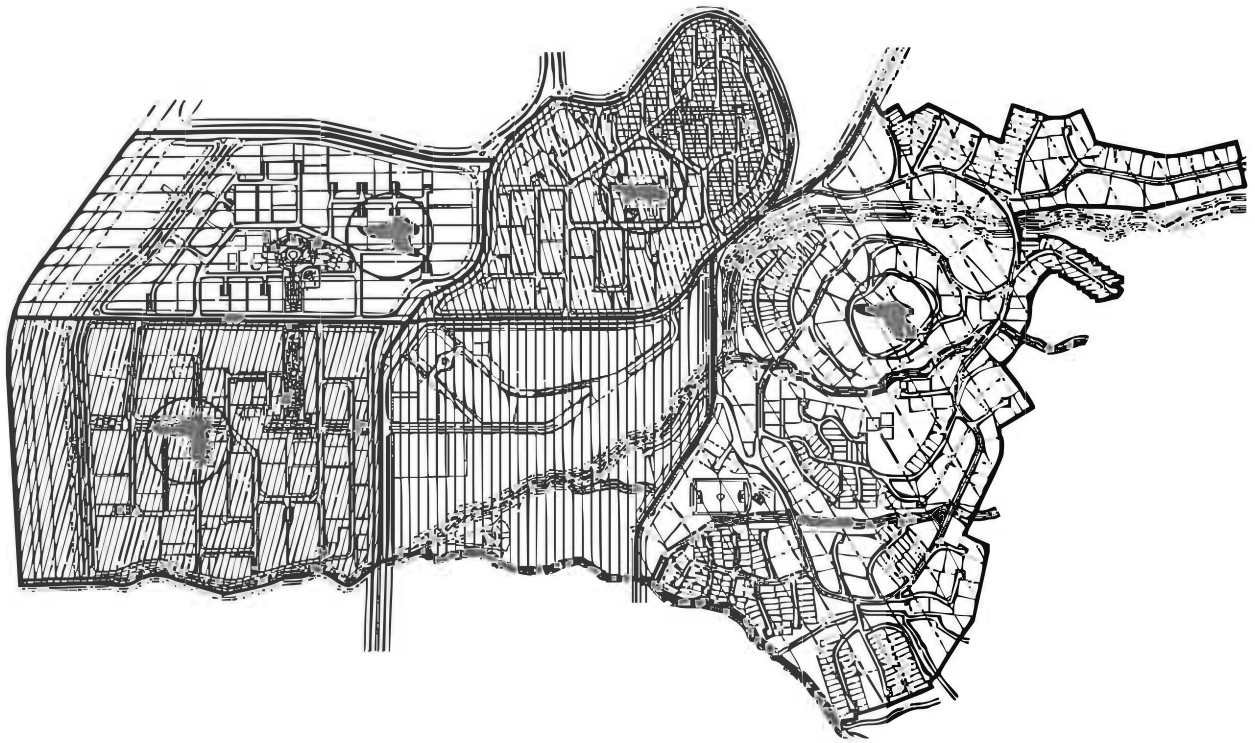
سلسله مراتب شبکه ارتباطی سواره طرح آماده سازی فاز یک به شرح زیر است:

- مسیر فعلی جاده دماوند و یا محور شریانی درجه یک (در الگوی توسعه)
- بلوار ۳۵ متری دسترسی به مجموعه و یا محور شریانی درجه ۲ که برای آن حریم لازم پیش‌بینی شده است.
- خیابان ۲۴ متری که در حقیقت نقش جمع‌کنندگی اصلی ترافیک درون محلات را دارد. خیابان اصلی به مراکز محلات دسترسی داده و دارای حریم لازم می‌باشد.
- محور ۱۶ متری که ارتباط بین مراکز جزء محلات را امکان‌پذیر ساخته و جمع‌کننده ترافیک محدوده جزء محلات و برزن‌ها می‌باشد.

- مطابق ۱
مطابق ۲
مطابق ۳
مطابق ۴
مطابق ۵



شماره پرونده:	۱۳۸۱/۱
تاریخ تصویب:	۱۳۸۱/۱
موضوع:	تغییر کاربری زمین
مختصات:	۳۵° ۳۰' ۰۰" شمالی - ۵۰° ۳۰' ۰۰" شرقی
مساحت:	۱۰۰۰ متر مربع
محل:	تهران، منطقه ۱، خیابان ولیعصر
تاریخ:	۱۳۸۱/۱
محل:	تهران، منطقه ۱، خیابان ولیعصر
موضوع:	تغییر کاربری زمین
مختصات:	۳۵° ۳۰' ۰۰" شمالی - ۵۰° ۳۰' ۰۰" شرقی
مساحت:	۱۰۰۰ متر مربع
محل:	تهران، منطقه ۱، خیابان ولیعصر
تاریخ:	۱۳۸۱/۱
محل:	تهران، منطقه ۱، خیابان ولیعصر
موضوع:	تغییر کاربری زمین
مختصات:	۳۵° ۳۰' ۰۰" شمالی - ۵۰° ۳۰' ۰۰" شرقی
مساحت:	۱۰۰۰ متر مربع
محل:	تهران، منطقه ۱، خیابان ولیعصر
تاریخ:	۱۳۸۱/۱
محل:	تهران، منطقه ۱، خیابان ولیعصر

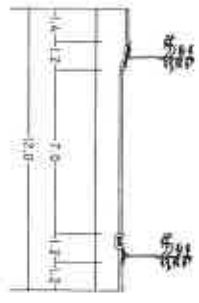
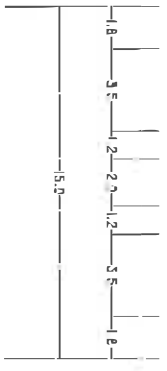
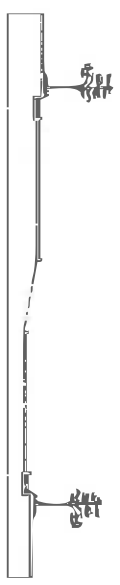
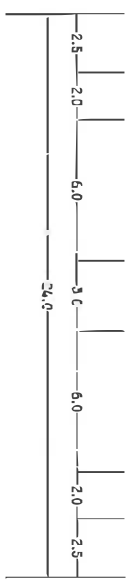
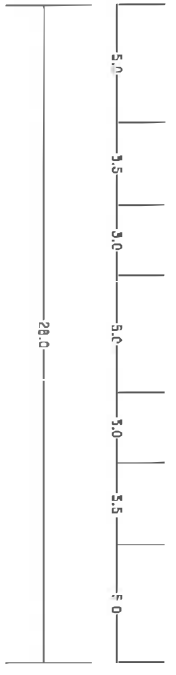
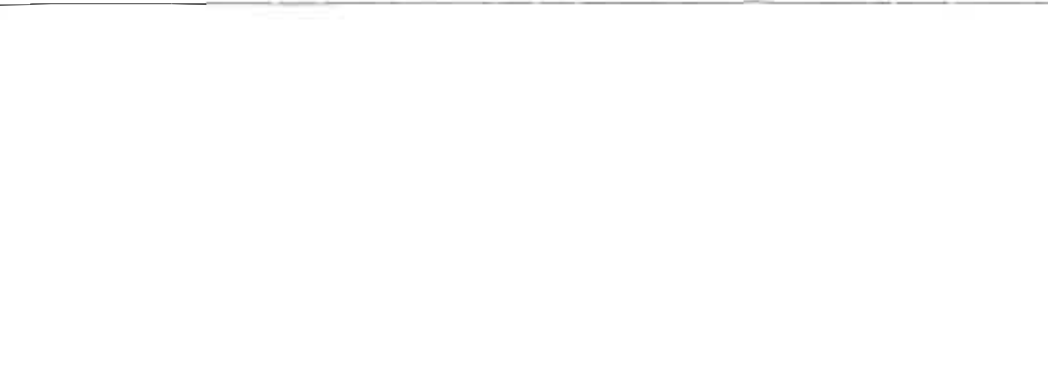


- محور ۱۲ متری که همان خیابان دسترسی یا محلی است و تا محل ورودی واحدها و بلوک‌های آپارتمانی و با پارکینگ‌های مستقر در مراکز واحدهای همسایگی امتداد می‌یابد ، خیابان‌های دسترسی بعضاً در قسمت‌های انتهایی و در یک طول کوتاه به عرض ۸ متر تقلیل می‌یابد .
(نقشه ۲-۳۱۳)

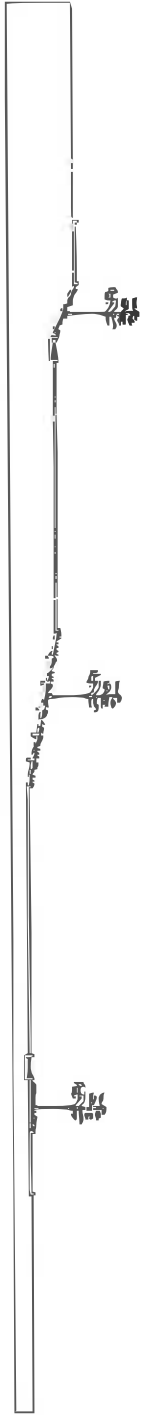
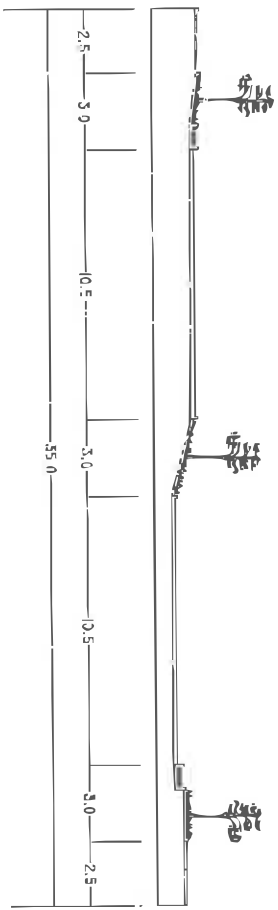
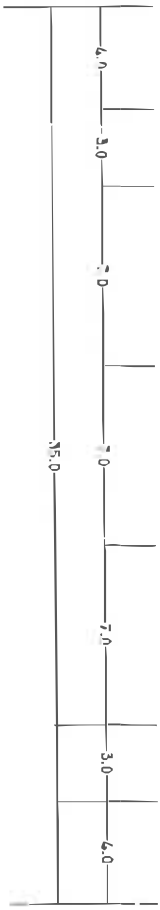
ج) کاربری اراضی

سطح کل اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی در سه تپ آب‌آرتمان‌های ۴ طبقه ، برج‌های مسکونی و واحدهای ویلایی ۵۷/۱ هکتار بوده که ۲۸/۵۷ درصد از اراضی مجموعه فاز را در بر می‌گیرد . بیشترین سطوح اراضی در فاز یک به کاربری مسکونی و کمترین سطوح به کاربری صنعتی مربوط می‌شود . بعد از کاربری مسکونی کاربری حمل و نقل با ۵۶/۵ هکتار مساحت معادل ۲۸/۲۵ درصد اراضی فاز را به خود اختصاص داده است . مجموع سرانه زمین شهری در اراضی فاز یک معادل ۷۰/۱۶ مترمربع محاسبه شده است (جدول شماره ۲-۳۱۳) که به مراتب کمتر از سرانه پیشنهادی در طرح جامع شهر است که موجب افزایش تراکم جمعیتی در این قسمت از شهر شده است . بررسی نقشه کاربری اراضی فاز یک نشان می‌دهد که در این طرح چهار محله کاملاً مجزا پیش‌بینی شده که هر یک از کاربری‌های مورد نیاز در مقیاس محله‌ای پیش‌بینی شده است . محدوده‌ای به وسعت تقریبی یک محله نیز به کاربری‌های مقیاس شهرسازی و ناحیه‌ای اختصاص یافته است . در نقشه شماره ۳-۳۱۳ طرح اولیه فاز یک توسعه شهر جدید پردیس نشان داده شده است .

RE :	DC30T PINON
PROJECED BY :	شركة عمران وشؤون هندسة مدني
DATE :	13/05/2010
BY :	مهندس م. محمد
CHECKED BY :	مهندس م. محمد
APPROVED BY :	مهندس م. محمد
SCALE :	1:1
REVISION :	
NO :	
DATE :	



NO.									
REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED	SCALE				
ORDERED BY	۱. شهر طرحه بر دسی ۲. شهرداری ۳. شهرداری								
PAKWADIH PROJECT NAME ۱. شهر طرحه بر دسی ۲. شهرداری ۳. شهرداری		۱. شهر طرحه بر دسی ۲. شهرداری ۳. شهرداری							
ORDERED BY ۱. شهر طرحه بر دسی ۲. شهرداری ۳. شهرداری		۱. شهر طرحه بر دسی ۲. شهرداری ۳. شهرداری							



جدول ۱-۳۱۳- کاربری اراضی در طرح آماده سازی فاز یک شهر جدید پردیس

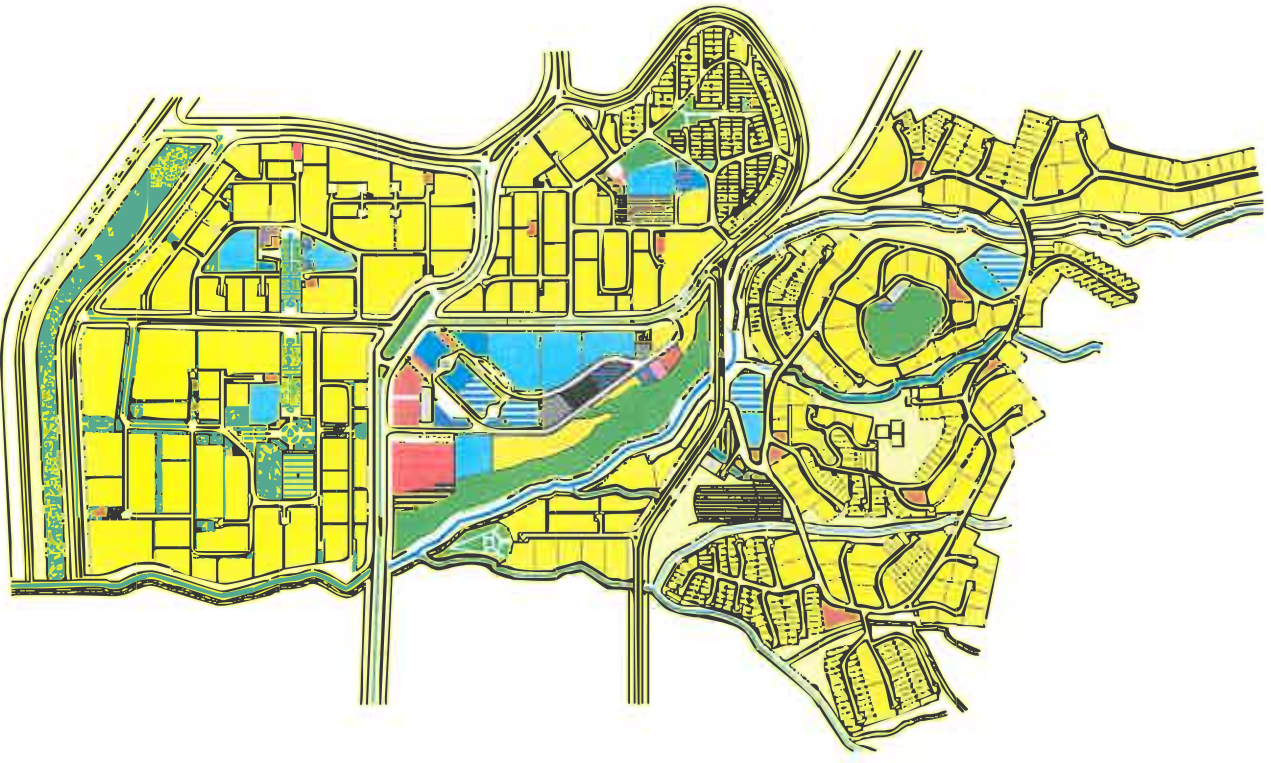
عنوان کاربری	سطح کل کاربری مترمربع	سرانه مترمربع	نسبت سطح کاربری به کل اراضی مجموعه (درصد)	نسبت سطح کاربری به سطح قابل استفاده (درصد)
مسکونی	۵۷۱۴۹۰	۲۰٫۵	۷۸٫۵۷	۳۸٫۱۷
تجاری	۹۱۵۴	۰٫۳۷	۰٫۴۶	۰٫۶۱
آموزشی	۱۰۶۳۲۰	۳٫۷۳	۵٫۳۲	۷٫۱۰
فرهنگی	۷۳۰	۰٫۲۶	۰٫۳۶	۰٫۴۹
مذهبی	۸۲۰	۰٫۳۱	۰٫۴۱	۰٫۵۵
بهداشتی - جهانگردی	۲۴۸۶	۰٫۹	۰٫۱۲	۰٫۱۷
درمانی	۳۷۰	۰٫۱۳	۰٫۱۸	۰٫۲۵
بهداشتی	۲۹۰	۰٫۱۰	۰٫۱۴	۰٫۱۹
ورزشی	۶۱۹۰	۲٫۱۷	۳٫۱۰	۴٫۱۳
اداری - انتظامی	۲۷۰	۰٫۹	۰٫۱۳	۰٫۱۸
فضای سبز پارک ها و مسیرهای پیاده	۱۴۹۰۳۲	۵٫۲۳	۷٫۴۵	۹٫۹۵
فضای سبز متفرقه *	۶۰۰۰	۲٫۱۱	۳٫۰۰	-
فضای سبز حریم شهر	۱۷۹۶۹۴	۹٫۸۱	۱۳٫۹۹	-
صنعتی	۱۱۶۴	۰٫۴	۰٫۶	۰٫۸
** تاسیسات و تجهیزات شهری	۶۰۰۰	۰٫۲۱	۰٫۳۰	۰٫۴۰
حمل و نقل	۵۶۵۰۰۰	۱۹٫۸۲	۲۸٫۲۵	۳۷٫۷۳
مسیل و حریم مربوطه	۶۷۵۶۰	۲٫۳۷	۳٫۳۸	-
ذخیره شهر	۹۵۳۶۰	۳٫۳۴	۴٫۷۷	-
جمع	۲۰۰۰۰۰	۷٫۱۶	۱۰۰	۱۰۰

* از این رقم ، ۲۵۰۰۰ مترمربع فضای پیاده می باشد .

** این سطح ، برابر ۱۴۹۷۳۴۶ مترمربع می باشد .

را حوضه های منطقه

- مکان
- اداره - استانی
- مرکز تجاری ناحیه ای و محله ای
- مراکز تجاری محلی
- تجسرات تجاری
- ورسلی بهداشتی
- دین
- راهنمایی
- آموزش
- ساحلی
- ورزشی
- روغنی
- فضای سبز
- فضای تفریحی-مناطق
- مراهم
- کارگاه
- صنایع
- پارکینگ
- جایگاه های ترابری
- سبل



ردیف	توضیحات	ملاحظات
1	مناطق مسکونی	
2	مناطق تجاری	
3	مناطق خدماتی	
4	مناطق آموزشی	
5	مناطق تفریحی	
6	مناطق سبز	
7	مناطق ورزشی	
8	مناطق بهداشتی	
9	مناطق راهنمایی	
10	مناطق ساحلی	
11	مناطق صنعتی	
12	مناطق پارکینگ	
13	مناطق ترابری	
14	مناطق فضای سبز	
15	مناطق مراهم	
16	مناطق کارگاه	
17	مناطق صنایع	
18	مناطق پارکینگ	
19	مناطق جایگاه های ترابری	
20	مناطق سبل	

۴-۱-۳- ضوابط و مقررات پیشنهادی در طرح آماده‌سازی فاز یک

شکل‌گیری کالبدی اراضی فاز یک شهر عمدتاً متکی بر ضوابط و مقررات مندرج در اسناد طرح بوده است. ضوابط و مقررات مندرج در طرح آماده‌سازی فاز یک که توسط مهندسان مشاور آتک تهیه شده شامل موارد زیر است:

الف) ضوابط و مقررات احداث واحدهای مسکونی

تعاریف

کلمات و اصطلاحاتی که در این ضوابط و مقررات بکار می‌رود بشرح زیر معنی و تعریف می‌شوند:

قطعه زمین

قطعه زمین عبارتست از سطحی از زمین که دارای یک مجوز ساخت و یا یک سند مالکیت بوده و از اطراف به خیابان و معبر و با قطعه مجاور محدود شده و بنای احداثی در آن برای سکونت یک خانوار اختصاص می‌یابد.

بلوک زمین

بلوک عبارتست از سطحی از زمین که دارای یک مجوز ساخت و یک سند مالکیت بوده و از اطراف به خیابان و معبر محدود شده و بنای احداثی در آن برای سکونت چند خانوار اختصاص می‌یابد.

واحد مسکونی

واحد مسکونی ساختمانی است که از یک یا چند اتاق که به یکدیگر ارتباط دارند تشکیل شده ولی از نقطه نظر ساختمانی از سایر اتاق‌هایی که در آن ساختمان قرار دارد مجزا باشد و در عین حال بصورت یک

۱- به منظور خودداری از هرگونه دخل و تصرف در ضوابط و مقررات مندرج در طرح‌های آماده‌سازی، این ضوابط عیناً مطابق مندرجات طرح‌های مذکور ارائه می‌گردد.

۲- این بخش از ضوابط بر اساس اصلاحیه مورخ ۷۲/۱۱/۱۲ مهندسان مشاور آتک تهیه و ارائه شده است.

واحد مجزا و مستقل برای سکونت یک خانوار با تجهیزات لازم برای افراد از نقطه نظر خوابیدن و غذا خوردن باشد.

منزل تک واحدی

منظور از منزل تک واحدی ساختمانی مسکونی است که در یک یا حداکثر دو طبقه در یک قطعه زمین بنا شده و در آن فقط یک واحد مسکونی وجود دارد.

چند خانواری

منظور ساختمانی مسکونی است که در دو تا چهار طبقه مسکونی (بجز زیرزمین و پیلوت) بنا شده و در آن چند واحد مسکونی وجود دارد.

مجتمع آپارتمانی

منظور ساختمان مسکونی است که در بیش از چهار طبقه مسکونی (بجز زیرزمین و پیلوت) بنا شده و در آن تعدادی واحد مسکونی وجود دارد.

زیرزمین

منظور طبقه زیرین ساختمان است که حداکثر ارتفاع سقف آن از کف متوسط گذر ۱۲۰ سانتی متر باشد یا اینکه ۵۰ درصد ارتفاع آن یا بیشتر از سطح خیابان یا معبر مجاور قرار گیرد و کاربری‌های خاصی که بعداً توضیح داده میشود اختصاص یابد.

پیلوت

منظور طبقه همکف ساختمان مسکونی است، مشروط بر آنکه بدون تعبیه در و پنجره و بطور آزاد به فضای بیرون ارتباط داشته و به کاربری‌های خاصی که بعداً توضیح داده می‌شود اختصاص یابد.

تفکیک

منظور تقسیم یک قطعه یا بلوک زمین به دو یا چند قطعه کوچکتر است.

تجمع

منظور اضافه کردن یک قطعه زمین به قسمتی یا تمام قطعه با قطعات مجاور می‌باشد بطوریکه در مجموع یک قطعه یا بلوک بزرگتر را تشکیل دهند .

سطح ناخالص

سطح ناخالص عبارتست از جمع کل مساحت زیربنای یک واحد یا یک طبقه یا کل ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی آن .

سطح خالص

سطح خالص عبارتست از جمع کل مساحت فضاهای نامبرده در ردیف بالا منهای تمامی فضاهایی که برای بارکینگ و رفت و آمد (مانند راهرو ، آسانسور و پله) و دیوارها و سایر مصارف غیرمسکونی مربوطه تخصیص داده شده است .

مشاعات

منظور فضاهایی از ساختمان مسکونی غیرتک واحدی می‌باشد که اختصاص به واحد مسکونی خاصی نداشته و مورداستفاده عموم ساکنین آن ساختمان است مانند هشتی ورودی ، راه پله ، آسانسور ، راهروها ، موتورخانه ، رختشویخانه عمومی و سرایداری ، محوطه ها و غیره . وضعیت مالکیت این فضاها را قانون معین کرده است .

ضریب اشغال

ضریب اشغال عبارتست از نسبت سطح زیر ساختمان در طبقه همکف به مساحت زمین مربوط (قطعه یا بلوک) .

ضریب تراکم

ضریب تراکم عبارتست از نسبت سطح ناخالص طبقات ساختمان به مساحت زمین مربوط (قطعه یا بلوک) .

ارتفاع ساختمان

ارتفاع ساختمان عبارتست از فاصله عمودی بالای آبروی پشت بام (بدون محاسبه شیب پشت بام در مورد بام های شیب دار) تا شیب متوسط کف تمام شده زمین های آن .

حیاط خلوت

منظور محوطه باری است که در پشت ساختمان احداث می شود و حداقل از یکطرف به معبر یا حدقطعه بعدی محدود می گردد .

حیاط داخلی

منظور محوطه باری است که در داخل ساختمان احداث می شود و از اطراف به جداره های همان ساختمان با حداکثر یکطرف آن به دیوار مرزی ساختمان مجاور محدود می گردد . این حیاط بطور مستقیم به دیگر فضاهای باز ساختمان و خارج آن اتصال ندارد .

حیاط اصلی

منظور بزرگترین فضای باز پیش بینی شده است که حداقل از یکطرف به معبر یا دیوار مرز قطعه جلویی محدود می شود .

فضاهای داخلی

منظور اطاق هایی از خانه است که برای منظوره های نشیمن ، دفتر ، نهارخوری ، مهمانخانه و خواب مورد استفاده افراد خانواده ساکن و میهمانان آنها قرار می گیرد .

فضاهای فرعی

منظور فضاهایی هستند که برای منظوره های استحمام ، آشپزخانه و سرویس بهداشتی وانباری واز این قبیل مورد استفاده افراد خانواده ساکن و میهمانان آنها قرار می گیرد .

مهندس طراح

منظور تیم متخصص حائز صلاحیت مرکب از مهندس معمار ، مهندس سازه ، مهندس تاسیسات مکانیکی و مهندس تاسیسات الکتریکی است که بصورت شخصیت حقیقی یا حقوقی مسئولیت انجام خدمات مطالعه و طراحی ساختمان را بعهده می‌گیرند . میزان صلاحیت و تجربه کاری این تیم و افراد آن و در صورت لزوم رشنه های تخصصی دیگری که بسنه به مورد لازم است با آنها همکاری داشته باشد از طرف مجری طرح شهر جدید پردیس معرفی خواهد شد .

مهندس ناظر

منظور مهندس یا مهندسین واجد صلاحیتی است که رسماً مسئولیت نظارت بر انجام عملیات ساختمانی را بعهده می‌گیرند و بر اساس موازین قانونی مربوطه عمل می‌کنند . تشخیص صلاحیت مهندسین ناظر علاوه بر داشتن پروانه اشتغال از نظر تجربی بعهده مجری طرح شهر جدید پردیس خواهد بود .

پروانه ساختمان

منظور مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوطه و رسیدگی به نقشه‌ها و در صورت تایید آنها، برای احداث ساختمان از طرف مجری طرح شهر جدید پردیس یا نماینده آن بصورت فرم با درج کلبه موارد لازم صادر و نسخه آن در اختیار سازنده قرار می‌گیرد تا بر آن اساس نسبت به احداث ساختمان اقدام نماید .

خلاف

هرگونه عدم تطابق بین ضوابط و مقررات و نقشه های مصوب از یکطرف و عملیات ساختمانی اجراشده از طرف دیگر عنوان خلاف دارد .

برگ عدم خلاف

منظور تاییدیه‌ای است دال بر عدم وجود خلاف در کار اجرائی ساختمان که در موارد لازم و یا لزوماً بر حسب تقاضای سازنده در هر مرحله از انجام عملیات اجرائی از طرف مجری طرح شهر جدید پردیس یا

نماینده آن صادر و نسخه در اختیار متقاضی فرار می‌گیرد. بدیهی است در صورت وجود خلاف، صدور این تاییدیه منوط و موکول به رفع آن خواهد بود.

برگ پایان کار

منظور تاییدیه‌ای است که پس از اتمام کلیه عملیات اجرائی ساختمان، عدم وجود خلاف در آن از طرف مجری طرح شهر جدید پردیس صادر و به مهندس ناظر ساختمان تحویل می‌شود.

• موارد استفاده از زمین

- احداث واحدهای مسکونی فقط در زمین‌هایی که در نقشه کاربری اراضی طرح برای این نوع کاربری اختصاص یافته است مجاز بوده و در سایر اراضی ممنوع است.
- احداث هر یک از انواع سه گانه ساختمان‌های مسکونی شامل تک واحدی، چندخانواری و مجتمع آپارتمانی فقط در اراضی خاصی که در نقشه برای هر یک از آنها تعیین و تثبیت شده است مجاز می‌باشد.
- استفاده غیرمسکونی از واحدهای مسکونی ممنوع است.
- هر نوع تفکیک جدید در قطعات یا بلوک‌های تفکیک شده اولیه طرح در کلیه اراضی ممنوع است و فقط جهت مشخص شدن محدوده مالکین‌های شرکت‌های تعاونی مختلف (در صورت واگذاری یک بلوک زمین تفکیکی در طرح به دو یا چند شرکت) یا در مورد مشابه بین چند سازمان ویژه پس از بررسی توسط هیئت مدیره شهر جدید پردیس با نماینده آن در صورت تأیید امکان پذیر خواهد بود.
- مساحت و ابعاد و اندازه پخی‌ها و سایر مشخصات هر قطعه یا بلوک زمین همراه با کروکی مربوطه به شخص یا شرکت متقاضی تحویل می‌شود و هرگونه تغییر در این مشخصات از طریق توافق خصوصی بین اشخاص یا شرکت‌ها یا از طرق دیگر مطلقاً ممنوع است.
- تجمیع چند قطعه یا بلوک زمین در صورت تقاضای مالکین و طی مراحل قانونی مربوطه بلامانع است.

• ضوابط و مقررات مربوط به احداث منازل تک واحدی

- در سطوحی از زمین که مربوط به ساخت منازل تک واحدی است هر واحد مسکونی دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و اصولاً برای سکونت یک خانوار طراحی و ساخته می‌شود.

- تراکم ساختمانی منازل مسکونی تک واحدی معادل ۵۰ درصد سطح زمین می باشد که در طراحی می توان حداکثر تا ۱۰ درصد نیز بامت سطوح زیردیوارها و غیره به آن افزود .
- حداکثر ضریب اشغال سطح معادل ۵۰ درصد وسعت زمین می باشد که موفقیت آن با رعایت حداقل اشرف نسبت به دیگر قطعات همسایه و ضوابط دیگر بوسیله طراح تعیین می گردد .
- منازل تک واحدی ترجیحاً در یک طبقه مسکونی ساخته می شود و ساختن نیم طبقه یا یک طبقه اضافی بشرطی مجاز است که واحد مستقل مسکونی دیگر و غیر آن در ساختمان بوجود نیابد و در طراحی آن حقوق همسایگان (بلحاظ نور ، آفتاب وعدم اشرف) ملحوظ شده باشد .
- ساختن زیرزمین با کاربری های موتورخانه تاسیساتی ، پارکینگ ، رختشویخانه و انباری تا میزان ۴۰ درصد سطح زمین بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می باشد .
- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۲۴۰ و حداقل آن ۲۲۰ سانتیمتر خواهد بود ، ولی در مورد موتورخانه و تاسیسات در صورت الزام فنی می تواند ۳ متر باشد .
- رقوم ارتفاع بالای سقف زیرزمین نبایستی بیش از ۱۲۰ سانتی متر از رقوم متوسط فضای باز واقع در جهت نورگیر آن بیشتر باشد .
- ساختن پیلوتی در این نوع ساختمان مجاز نمی باشد ولی در نظر گرفتن ایوان سربوشبیده در جلوی ساختمان (مشرف به حیاط اصلی) بعنوان سایه بان بلامانع است .
- با توجه به وضعیت توپوگرافی زمین و دسترسی ها و همچنین رعایت میزان سطح اشغال و حقوق همسایگان و هماهنگی با ساختمان های مجاور پیش آمدگی اصلاح جانبی ساختمان تا ۷۵ درصد طول زمین محدودیتی ندارد .
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای تهویه و نور مستقیم باشد و در مواردیکه حیاط داخلی بیش بینی می شود این حیاط باید حداقل دوازده مترمربع مساحت داشته و عمق جبهتی که در آن در یا پنجره تعبیه می شود حداقل ۳ متر باشد .
- حداقل مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری فضاهای فرعی مانند سرویس های بهداشتی و حمام و آشپزخانه ۶ مترمربع با عمق حداقل ۲/۵ متر در جهت جبهه نورگیر خواهد بود .
- در مواردیکه ورودی ساختمان از سمت حیاط اصلی صورت می گیرد باید در پشت ساختمان حیاط خلوتی که حداقل ۱۶ مترمربع مساحت داشته پیش بینی و در جبهتی که در یا پنجره در آن تعبیه می شود حداقل دو متر عمق داشته باشد .

- در مواردیکه ورودی ساختمان از جبهه حیاطان صورت می‌گیرد پیش‌بینی حیاط پیش‌ورودی بامشخصات بالا الزامی است و نورگیری فضاهای داخلی از این طریق تامین می‌شود.
- رعایت عدم اشرف پنجره های طبقه فوقانی به سمت ساختمان‌های مجاور الزامی است.
- تامین حداقل یک واحد پارکینگ اتومبیل بصورت سربوشیده با ابعاد استاندارد برای هر واحد مسکونی الزامی است که در طبقه همکف یا ربرزمین یا بنحویکه بعداً ذکر خواهد شد تامین و در هر صورت جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- بطور موردی و در صورتیکه شیب زمین ایجاب نماید احداث پارکینگ سربوشیده در جبهه ورودی، بصورتیکه رقوم تمام شده سقف آن از رقوم تمام شده کف حیاط بالاتر قرار نگیرد بلامانع است.
- در صورتیکه مساحت حیاط داخلی بیش از ۱۶ مترمربع یا بیش از ۱۶ درصد سطح اشغال باشد در محاسبه سطح زیربنا جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- احداث بالکن و تراس فقط در سمت حیاط اصلی مجاز می‌باشد و در محاسبه زیربنا بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد بمیزان دوسوم و بالکنهایی که دو طرف آن بسته باشد بمیزان یک دوم زیربنا محسوب و جزو تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.
- برای هر منزل تک واحدی فقط یک دسترسی اتومبیل، و از هر یک از معابر اطراف آن حداکثر یک دسترسی پیاده منظور می‌گردد.
- بام ساختمان‌ها عموماً بصورت شیبدار ساخته می‌شود که با مصالحی از قبیل ورق‌های ابرابیت با آردواز یا ورق‌های فلزی صدزنگ با آلومینیومی پوشیده می‌شود ضمن اینکه پیش‌بینی سطوح مسطح کوچک برای راه یله، محل نصب کولر و منبع انبساط و غیره مجاز خواهد بود. علاوه بر این رعایت موارد زیر در آن الزامی است:
- * محاسبه درصد شیب پشت بام با توجه به جنس مصالح پوششی باید توسط طراح انجام و در نقشه‌ها منظور شود.
- نصب منبع ذخیره آب در پشت بام در صورتی مجاز می‌باشد که از نظر ایستائی و استحکام در اسکلت بنا پیش‌بینی لازم صورت گرفته باشد.
- تعبیه پنجره و بازشو بصورت مستقیم به سوی معابر مجاور در صورتیکه کف آن در مورد همکف از معبر و در مورد طبقه فوقانی از کف تمام شده همان طبقه کمتر از دو متر باشد ممنوع است.
- اشرف و نورگیری فضاهای طبقه فوقانی از پارکها و میادین عمومی مجاز می‌باشد.
- تعبیه کانال و لوله کشی تاسیسات در نماهای ساختمانها ممنوع می‌باشد.

- رعایت هماهنگی در نماسازیها و سیمای شهر با ساخت و سازهای قبلی الزامی است و مهندس طراح باید همراه با تحویل نقشهها به مرجع تصویب کننده آن نماهای سمت معبر اصلی ساختمانها را حداقل تا سه قطعه از هر طرف (در صورتیکه ساخته شده باشد) بطور شماتیک بنحوی که ارتفاع و مصالح و رنگ آن مشخص شده باشد ترسیم و ارائه نماید .
- حداکثر ارتفاع ساختمانها از سمنی که با توجه به شیب زمین در ارتفاع بالاتر قرار می گیرد از بای دیوار ساختمان تا روی آبروی بام برای ساختمانهای یک طبقه با زیرزمین ۵ متر و برای ساختمانهای دو طبقه با زیرزمین هشت متر می باشد (بدون در نظر گرفتن شیب بام) و در صورتیکه در آن سمت ، زیرزمین ساخته نشود از هر یک از ارقام بالا یکمتر کم می شود .
- در موارد خاصی که نامین ضابطه فوق الذکر بدلیل عوارض و شیب زمین مقدور نباشد موضوع با ذکر دلایل توجیهی فنی از طرف مهندس طراح به مرجع رسیدگی کننده نقشه ها گزارش و تصمیم مقتضی توسط این مرجع اتخاذ و به مهندس طراح اعلام می شود تا بر آن اساس عمل نماید .
- در زمینهای، که دارای شیب زیاد می باشند به حدی که در طراحی طبقه همکف بین خط جبهه ساختمان در انتهای شیب و فضای باز مجاور آن بیش از یکمتر اختلاف ارتفاع بوجود می آید باید برای شکستن این ارتفاع یا با احداث زیرزمین در محل مناسب با از طریق ایجاد اختلاف سطح در طبقه همکف ساختمان اقدام شود ، بطوریکه وضعیت طبیعی زمین بنحو مناسبی حفظ گردد . بدیهی است این موضوع درمورد حیاط اصلی نیز جاری خواهد بود .
- در طراحی ساختمانها اصول معماری سنتی و بومی منطقه باید مورد توجه باشد .
- دیوارهای خارجی ساختمان ها باید از آجر بقطر ۱/۵ آجر یا دوجداره با عایق حرارتی بین آنها طراحی و اجرا شود .
- دیوارهای بین دو ساختمان باید بصورت دو دیوار جدا از هم (هر یک مربوط به یکی از ساختمانها) و هر یک به قطر حداقل یک آجر اجرا شود .
- با توجه به سرمای شدید منطقه در زمستان ، نماسازی با مصالح آسیب پذیر در مقابل یخبندان ، مانند سنگ پلاک یا سرامیک و همچنین بمنظور رعایت معماری سنتی منطقه و ایجاد سیمای هماهنگ شهری ، نماسازی با آجر ممنوع است ولی استفاده از سنگ های معدنی محلی با هر نوع تراش و همچنین انواع اندود مجاز بوده و توصیه می شود .
- در نماسازی با اندود سیمان (انواع مختلف آن) برای جلوگیری از ایجاد ترک و غیره اتخاذ تدابیر لازم از قبیل در نظر گرفتن چفت و استفاده از موادی که برای این منظور در ملات سیمان مخلوط می شود ، الزامی

است و علاوه بر آن روی نماها باید با یکی از انواع رنگ های ضد رطوبت نقاشی شود . (رنگ های روشن)

- نصب درپوش فلزی ضد زنگ یا نقاشی شده با در نظرگرفتن آبچکان روی دیوارهای ساختمان ومحوطه درانواع نماسازی ها الزامی است
- در منازل تک واحدی وجود دیوار از جنس مصالح ساختمانی در حدفاصل بین حیاط های منازل با یکدیگر و با معابر و نماسازی آن هماهنگ با نمای ساختمان الزامی است ولی دیوار حدفاصل حیاط خلوت و حیاط پیش ورودی و پارکینگ با معابر باید بصورت مجوف یا نرده باشد .
- صدور برگ پایان کار ساختمان علاوه بر سایر موارد ، موکول به انجام و انمام عملیات نماسازی در کلیه نماها از جمله نمای دیوارهای جانبی سمت همسایه و همچنین انجام محوطه سازی ها خواهد بود.

• ضوابط و مقررات مربوط به اجزای ساختمان های چند خانواری

- در سطوح چند خانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد .
- تراکم ساختمانی این واحدها در دو نوع ۱۵۰ درصد و ۲۲۰ درصد تعیین می شود که زمین های مربوط به هر یک از این دو نوع تراکم در نقشه کاربری اراضی طرح مشخص می باشد و رعایت کامل آن الزامی است .
- اضافه شدن زیربنا تا میزان ۱۰ درصد که بابت فضاهای عمومی (راه پله ، راهرو و غیره) منظور شده است بدون محاسبه در تراکم مجاز می باشد .
- ضریب سطح اشغال طبقه همکف (اعم از پیلوتی یا مسکونی) در تراکم ۱۵۰ درصد حداکثر ۴۵ درصد در تراکم ۲۲۰ درصد حداکثر ۶۵ درصد وسعت زمین مربوطه با رعایت حداقل اشرف نسبت به دیگر بلوکهای داخل آن زمین یا ساختمانهای همسایه می باشد .
- واحدهای مسکونی در ساختمانهای چندخانواری (در هر دو نوع تراکم) در چهار طبقه ساخته شده و تجاوز از آن ممنوع است . ولی چنانچه شرایط توپوگرافی زمین ایجاب نماید که ورودی اصلی در یکی از طبقات میانی قرار گیرد ، بطوریکه از این ورودی برای رسیدن به بالاترین و پایین ترین طبقه (در هر مورد) حداکثر راه پله های اتصالی سه طبقه طی شود و یا اصولا ورودی اصلی از دو سمت ساختمان که با یکدیگر حداقل باندازه ارتفاع یک طبقه اختلاف سطح دارند واقع شود ، طبقات مسکونی ساختمان با حفظ تراکم و

سایر ضوابط می تواند تا شش طبقه باشد . در اینصورت با استفاده از شیب ، طبقه زیرزمین یا همکف در دو یا چند سطح ساخته می شود .

- احداث یک طبقه زیرزمین و یک طبقه پیلوتی و یا هریک از آنها ضمن رعایت کلیه مشخصات فنی مربوط به هر یک تا معادل سطح ضریب اشغال بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز میباشد .

- رعایت ارتفاع مفید زیرزمین (از روی کف تا زیر سقف تمام شده) از $2/2$ متر تا $2/4$ متر الزامی است ولی در مورد موتورخانه در صورت ضرورت فنی می تواند تا 3 متر باشد .

- کاربری های مجاز در طبقات زیرزمین و پیلوتی محدود بموارد زیر است :

* انباری واحدهای مسکونی ، رختشویخانه و گرمخانه جهت خشک کردن البسه بصورت متشاعی ، بارکینگ اتومبیل ساکنین ، موتورخانه تاسیسات ، محل بازی بچه ها ، سرایداری برای بلوک های بیش از هفت واحد مسکونی (تا 4 مترمربع) انبار عمومی برای نگهداری وسایل باغبانی و غیره ، اطلاعات و تلفنخانه و محل انتظار میهمانان و یک اطاق بعنوان کتابخانه و محل مطالعه عمومی با سرویس .

- رقوم ارتفاع بالای سقف زیرزمین نایسنی بیش از 120 سانتی متر از رقوم متوسط فضای باز واقع در جهت نورگیر آن بیشتر باشد .

- حداکثر میانگین مساحت زیربنای مشمول تراکم هر واحد ، در تراکم 150 درصد از 98 مترمربع و در تراکم 220 درصد از 94 مترمربع نباید تجاوز نماید .

- هر شرکت یا دستگاه سازنده با توجه به شکل هندسی زمین و توپوگرافی آن مجاز است طرح خود را در یک یا چند بلوک ساختمانی طراحی و اجرا نماید ولی بهرحال تعداد بلوک های کمتر موردنظر بوده و در صورت وجود امکانات فنی باید رعایت شود .

- وسعت و ابعاد حیاط اصلی مسروط بر رعایت ضرایب اشغال سطح زمین محدودیتی ندارد ولی بهر حال باید درجهبزه نورگیری اصلی قرار گرفته و در هماهنگی با حیاط های اصلی سایر بلوک ها استقرار یابد .

- در مواردیکه داخل یک بلوک زمین یک بلوک ساختمانی احداث می شود استقرار ساختمان باید بگونه ای در نظر گرفته شود که نسبت به حدود جانبی زمین حداقل 2 متر فاصله داشته باشد .

- در مواردیکه داخل یک بلوک زمین بنا به ضرورت های مذکور چند بلوک ساختمانی احداث می شود بمنظور آفتابگیری بلوک شمالی و رعایت عدم اشراف ، در نظر گرفتن فواصل زیر بین دو بلوک الزامی است :

الف : در زمین های هموار بمیزان $1/7$ برابر ارتفاع بلوک جنوبی

ب : در زمین های با شیب حدود ده درصد $1/45$ برابر ارتفاع بلوک جنوبی

ج : در زمین های با شیب حدود 15 درصد $1/35$ برابر ارتفاع بلوک جنوبی

- د. در زمین های با شیب حدود ۲۰ درصد ۱/۲۵ برابر ارتفاع بلوک جنوبی
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای تهویه و نور مستقیم بوده و در مواردیکه حیاط داخلی بیش بینی می شود حداقل مساحت آن ۱۶ مترمربع و حداقل طول ضلع عمود بر جبهه نورگیر آن ۴ متر است .
 - حداقل فضای نورگیر جهت فضاهای فرعی مانند سرویس های بهداشتی و آشپزخانه ۶ مترمربع و حداقل طول ضلع عمود بر جبهه نورگیر آن ۳ متر تعیین می شود .
 - حداقل فضای تهویه جهت سرویس های بهداشتی که از نور طبیعی نمی نوانند استفاده کنند حداقل معادل ۰٫۶ مترمربع خواهد بود .
 - فضاهای بار داخلی که بیش از ۲۴ مترمربع یا بیش از ۱۰ درصد سطح اشغال مساحت داشته باشند در محاسبه سطح زیر بنا جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شوند .
 - حداقل فاصله دو فضای اصلی از دو واحد همسایه در یک بلوک ساختمانی که سمت یکدیگر پنجره دارند نباید کمتر از شش متر باشد و در طراحی باید سعی شود که حتی الامکان پنجره ها در مقابل یکدیگر قرار نگیرند .
 - تعبیه پنجره و باز شو با کف یا بیشتر از ۲ متر (از سمت معبر) در طبقه همکف (در صورت مسکونی بودن) به سمت معابر ممنوع است .
 - تعبیه پنجره و باز شو در دیوار مرزی املاک مجاور مطلقاً ممنوع می باشد و در صورت در نظر گرفتن فضای نورگیر واسط رعایت فواصل مذکور الزامی است .
 - اشراف و نورگیری کلیه طبقات بالاتر از همکف از معابر عمومی ، پارک ها و میادین عمومی مجاز می باشد .
 - احداث بالکن و تراس در همسایگی معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر و همچنین در جهت حیاط اصلی بلوک بعدی ممنوع است مگر در مورد بالکن های محل کولر آبی که در این صورت سمت اشراف آن بطور مجوف محصور می گردد .
 - بالکنهایی که سه طرف آن بسته باشد بمیزان دو سوم و بالکنهایی که دو طرف آنها بسته باشد بمیزان یک دوم زیر بنا محاسبه و جزو تراکم ساختمانی منظور می گردد .
 - رعایت هماهنگی در نماسازی ها و سیمای شهر با ساخت و سازهای قبلی الزامی است و مهندس طراح باید همراه تحویل نقشه ها به مرجع تصویب کننده آن نماهای جبهه های اصلی ساختمان های مجاور را حداقل تا سه بلوک از هر طرف (در صورتیکه ساخته شده باشد) بطور شماتیک بنحویکه ارتفاع و مصالح و رنگ آن مشخص شده باشد ترسیم و ارائه نماید .
 - در طراحی ساختمان ها اصول معماری سنتی و بومی منطقه باید مورد توجه باشد .

- حداكثر ارتفاع ساختمان ها در سمنی كه با توجه به شیب زمین در ارتفاع بالاتر قرار می گیرد از بای دیوار ساختمان تا روی آبروی بام بنسرح زیر معلوم می شود .
- الف : برای ساختمان های چهارطبقه بدون پیلونی ولی با زیرزمین ۱۴/۵ متر
- ب : برای ساختمان های چهار طبقه مسکونی با پیلونی و زیرزمین ۱۷/۴ متر
- تبصره ۱ : برای طبقات اضافی یا کسری بازا، هر طبقه حدود سه متر بارقام بالا اضافه یا از آن کسر می گردد .
- تبصره ۲ : درارقام بالا شیب پشت بام منظور نشده است .
- در موارد خاصی كه تامین ضابطه فوق الذکر بدلیل عوارض وشیب زمین مقدور نباشد موضوع با ذکر دلایل توجیهی فخر، از طرف مهندس طراح به مرجع رسیدگی کننده نقشهها گزارش و تصمیم مقتضی توسط این مرجع اتخاذ و به مهندس طراح اعلام می شود تا بر آن اساس عمل نماید .
- در زمین هایی كه دارای شیب زیاد می باشند (به حدی كه در طراحی طبقه همكف بین خط جبهه ساختمان در انتهای شیب و فضای باز مجاور آن بیش از يك متر و نیم اختلاف ارتفاع بوجود آید) باید برای شكستن این ارتفاع یا با احداث زیرزمین در محل مناسب یا از طریق ایجاد اختلاف سطح در طبقه همكف ساختمان اقدام شود ، بطوریکه وضعیت طبیعی زمین بنحو مناسبی حفظ گردد بدیهی است این موضوع در مورد حیاط اصلی نیز جاری خواهد بود .
- با توجه به سرمای شدید منطقه در زمستان نماسازی با مصالح آسیب پذیر در مقابل یخبندان مانند سنگ بلاک با سرامیک و همچنین بمنظور رعایت معماری سنتی منطقه و ایجاد سیمای هماهنگ شهری ، نماسازی با آجر ممنوع است ولی استفاده از سنگ های معدنی محلی با هر نوع تراش و همچنین انواع اندود مجاز بوده وتوصیه می شود .
- در نماسازی با اندود سیمان (انواع مختلف آن) برای جلوگیری از ایجاد ترک وغیره اتخاذ تدابیر لازم از قبیل در نظرگرفتن چفت و استفاده از موادی كه برای این منظور درملات سیمان مخلوط می شود الزامی است وعلاوه بر آن روی نماها باید با یکی از انواع رنگ های ضد رطوبت روشن نقاشی شود .
- نصب درپوش فلزی ضدزنگ یا نقاشی شده با درنظر گرفتن آبچكان روی دیوارهای ساختمان و محوطه در انواع نماسازی الزامی است .
- صدور برگ پایان كار ساختمان علاوه بر سایر موارد موکول به انجام و اتمام عملیات نماسازی در کلیه نماها از جمله نمای دیوار های جانبی سمت همسایه و همچنین محوطه سازی ها خواهد بود .
- برای هر بلوك ساختمانی كه در زمین كمتر از يك هزارمتر مربع احداث می شود امکان گرفتن يك دسترسى اتومبیل ، از هر يك از معابر اطراف آن امکان گرفتن يك دسترسى پیاده و برای زمین های بزرگتر از يك

هزارمترمربع دو دسترسی اتومبیل (ار یک یا دو معبر) و از هر یک از معابر اطراف آن امکان گرفتن یک دسترسی پیاده وجود دارد .

- در مواردی که برای دسترسی به پارکینگ احداث رامپ ضروری باشد موارد زیر باید رعایت شود :
 - الف - تمام طول رامپ سرپوشیده باشد .
 - ب - حداکثر شیب آن ۱۵ درصد باشد .
 - ج - حداقل عرض رامپ ۳/۵ متر باشد .
- ابعاد معابر رفت و برگشت و محل بارک و دورزدن اتومبیل ها باید کاملاً با استانداردهای فنی مطابقت داشته باشد و علاوه بر آن هر اتومبیل بدون برخورد با هیچ مانعی اعم از اتومبیل های بارک شده دیگر یا سایر موانع نتواند به محل بارک خود رسیده یا از آن خارج شود .
- برای پارکینگ های با ظرفیت بیشتر از ۱۶ محل بارک پیش بینی دو درب بصورت ورودی و خروجی الزامی است .
- نامین حداقل تعداد پارکینگ بازای وسعت زیربنای هر واحد مسکونی بشرح زیر الزامی است :
 - برای واحد مسکونی با وسعت کمتر از ۶۰ مترمربع یک پارکینگ بازا، هر دو واحد .
 - برای واحد مسکونی با وسعت بیش از ۶۰ مترمربع یک پارکینگ بازا، هر واحد .
- تبصره : منظور از وسعت مساحت زیربنای مشمول تراکم می باشد .
- تامین پارکینگ در سطح حیاط و فضای آزاد مجاز نبوده و باید در زیرزمین یا پیلونی مستقر شود .
- بطور موردی و در صورتیکه شیب زمین ایجاب نماید احداث پارکینگ سرپوشیده در جبهه ورودی بطوریکه رقوم تمام شده سقف آن از رقوم کف تمام شده حیاط بالاتر قرار نگیرد بلامانع است .
- دیوارهای خارجی باید با پانل های پیش ساخته سبک (ساندویچی) که سطح خارجی آنها نماسازی شده و نهایتاً با رنگ ضد رطوبت نقاشی شود یا با آجر بصورت دوجداره با عایق حرارتی بین آنها ساخته شده و روبه خارجی آنها با یکی از مصالح مجاز نماسازی گردد .
- دیوارهای مشترک بین دو آپارتمان باید بصورت دوجداره و با عایق صوتی در بین آنها ساخته شود .
- بام ساختمان ها عموماً بصورت شیب دار ساخته می شود که با مصالحی از قبیل ورق های ایرانیته یا آردواز یا ورق های فلزی ضد زنگ یا آلومینیومی پوشیده می شود . ضمن اینکه پیش بینی سطوح مسطح کوچک برای راه پله و خریشته ، منبع انبساط و غیره مجاز خواهد بود علاوه براین رعایت موارد زیر در آن الزامی است :

* محاسبه درصد سیب پشت بام با توجه به جنس مصالح پوششی باید توسط طراح انجام و در نقشه ها منظور شود .

- نصب منبع ذخیره آب در پشت بام در صورتی مجاز می باشد که از نظر ایستائی و استحکام در اسکلت بنا پیش بینی لازم صورت گرفته باشد .
- نصب کولر آبی (در صورت وجود) در پشت بام مجاز نمی باشد و در طراحی معماری باید در هر طبقه برای کولرها بنحوی که در نما فرار نگرفته و دارای منظره ناخوشایندی نباشد محل مناسب پیش بینی و طراحی شود .
- نصب کانال و لوله کشی تاسیسات در نماهای ساختمان ها ممنوع می باشد .
- جدارهای فاصل بین بلوک ها و معابر مجاور باید بصورت مجوف یا نرده ساخته شود .

ب) ضوابط و مقررات احداث ساختمان های غیر مسکونی^۱

• تراکم ساختمان های تجاری

حداکثر سطح مجاز احداث بناهای تجاری در محدوده زمین تعیین شده به تفکیک رده های مختلف خدماتی شهر به ترتیب زیر است :

- مراکز برون و جز، محلات ، ۱۰۰ درصد ، با سطح اشغال زمین به میزان ۱۰۰ درصد .
- مراکز محلات ، ۱۵۰ درصد ، با سطح اشغال زمین به میزان ۱۰۰ درصد .
- مراکز ناحیه ، ۲۰۰ درصد ، با سطح اشغال زمین بمیزان ۱۰۰ درصد .

• تراکم ساختمان های غیر مسکونی و غیر تجاری

در ساختمان های غیر مسکونی و غیر تجاری ، سطوح مجاز احداث بنا ، تابع مقررات و ضوابط مصوبه سازمان هایی است که یا خود ، قصد استفاده از بنا را دارند و یا احداث بنا باید با مجوز آن سازمان ها باشد . در غیاب چنین مقرراتی و عدم ارائه آن از طرف متقاضی ، شهرداری ، حداکثر سطح مجاز احداث بنا ۱۰۰ درصد

۱- مرحله اول طرح آماده سازی اراضی فازیک ، مهندسین مشاور آتک - شهریور - ۱۳۷۱ صفحه ۳۵۷ الی ۳۶۱

سطح زمین خواهد بود. همچنین میزان سطوح پارکینگ، مسیر اتومبیل، ربررمین، پیلوتی و پله که مستثنی بوده و محاسبه شده و بر تراکم مجاز اضافه خواهد شد.

تبصره (۱) - کلیه سطوح ساخته شده اعم از نیم طبقه، بالکنها و عموم فضاهای سرپوشیده در این تراکم ها منظور شده اند و تحت هیچ عنوان، اضافه بر میزانهای مذکور، اجاره احداث داده نمی شود. مگر درمورد سطوح مربوط به ربررمین، پیلوتی، پارکینگ و پله که طبق محاسبه به سطح زیر بنا اضافه می گردد.

تبصره (۲) - در محاسبه سطوح ساختمان، تمام قسمت های بنا منترمربع کامل و هر منترمربع بالکن ها و سرپوشیده ها ۵/ مترمربع محاسبه می شود.

تبصره (۳) - درمورد واحدهای مسکونی دارای تراکم بسیار زیاد (برج ها)، سطوح واحدهای تجاری لازم در مقیاس برزن و جر، محله که لازم است در طبقات همکف این گونه ساختمان ها استقرار یابند، جداگانه محاسبه و به مساحت زیر بنا اضافه می گردد. واحد های تجاری مذکور عبارتند از:

- ۱- خواربار فروشی بازار، هر ۱۵۰ واحد مسکونی، یک باب به مساحت خالص حداقل ۲۰ مترمربع
- ۲- میوه و سبزی فروشی بازار، هر ۲۵۰ واحد مسکونی، به مساحت خالص حداقل ۵۰ مترمربع
- ۳- قصابی بازار، هر ۴۵۰ واحد مسکونی، به مساحت خالص، حداقل ۴۰ مترمربع
- ۴- نانواپی بازار، هر ۵۵۰ واحد مسکونی، یک باب به مساحت خالص حداقل ۸۰ مترمربع

• ضوابط و تورات مربوط به طبقات ساختمانهای غیر مسکونی

طبقات ساختمانهای تجاری

به غیر از واحدهای تجاری مراکز برزن و جر، محلات که حداکثر مجاز به احداث ۲ طبقه و ۸ متر ارتفاع از کف تمام سده پیادهرو مجاور می باشند، برای سایر واحدها (واقع در مراکز محله و مرکز ناحیه) در صورت تامین نور و تهویه لازم طبیعی، محدودیت طبقات وجود نخواهد داشت.

طبقات کاربری های غیر مسکونی و غیر تجاری

کاربری های غیر مسکونی و غیر تجاری نیز محدودیت تعداد طبقات ندارد.

تبصره - برای تعیین کف تمام شده معابر (معابر همجوار ساختمانها) که شیبدارند ، تراز میانگین، ملاک محاسبه قرار خواهد گرفت .

• ضوابط و مقررات مربوط به جلو آمدگی

حداکثر بیرون زدگی (کنسول) طبقات تمامی ساختمانهای مجاور معابر ، اعم از مسکونی یا غیر آن ، ۲ متر از بر ساختمان می باشد . این میزان ، در بدنه های واقع در خیابانهای با عرض کمتر از ۲۴ متر ، به ۱ متر تقلیل می یابد .

• ضوابط و مقررات مربوط به حیاط خلوت و نورگیر

حیاط خلوت و نورگیرهای کلیه ساختمانها می بایست از مشخصات زیر پیروی نمایند :

- حیاط خلوت جهت نورگیری اتاقهای اصلی در ساختمانهای یک طبقه می بایست حداقل ۱۲ مترمربع مساحت و ۲/۵ مترعرض داشته باشد . برای هر طبقه اضافی ۲۵ سانتی متر به عرض مذکور اضافه خواهد گردید .

• ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ

پارکینگ مراکز غیرمسکونی

حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمانهای غیر مسکونی بر اساس جدول مربوطه محاسبه و تعیین می گردد . (جدول ۱-۳۱۴)

مشخصات فنی پارکینگ

- برای هر واحد پارکینگ (با احتساب فضای مانور) باید حداقل ۲۵ مترمربع مساحت در نظرگرفت.
- حداکثر شیب رامپ منتهی به پارکینگ نباید بیش از ۱۵ درصد باشد .
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲ متر باشد.

- فاصله بین ستون ها در مسیر حرکت و توقف وسیله نقلیه باید حداقل ۴٫۵ متر (فاصله محور به محور ستون) باشد .
- ارتفاع مجاز پارکینگ در زیرپلوتی برابر ۲٫۴۰ متر از کف تمام شده است .

جدول ۱-۳۱۴- تعداد پارکینگهای مورد نیاز ساختمانهای مراکز خدماتی مجموعه

ردیف	عنوان کاربری یا فضا	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
۱	کتابخانه	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۲	مراکز ورزشی	برای هر ۸۰ مترمربع زیربنا
۳	تالار اجتماعات	برای هر ۸۰ مترمربع زیربنا
۴	استادیوم ورزشی	برای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنا
۵	مساجد و ساختمان های مذهبی	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۶	مراکز اداری و انتظامی	برای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا
۷	دفاتر تجاری و شرکت های خصوصی مراکز ناحیه	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۸	فروشگاه های مرکز ناحیه	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۹	واحدهای خرده فروشی	بازاء هر ۵ واحد (مغازه)
۱۰	گرمابه ها	بازاء هر ۴۰ نمره خصوصی
۱۱	رستوران های وسالن های غذاخوری	برای هر ۴۰ مترمربع زیربنا
۱۲	کودکستان ها	طبق ضوابط سازمان بهداشتی کشور
۱۳	موسسات آموزشی	طبق ضوابط وزارت آموزش و پرورش

۳-۲- طرح آماده سازی اراضی فاز دو

طرح آماده سازی فاز دو در سال ۱۳۷۲ و پس از تهیه طرح آماده سازی فاز یک تهیه شده است. در محدوده این طرح میزان عوارض طبیعی افزایش یافته و تپه‌ها و ارتفاعات متعددی در بستر طبیعی آن وجود داشته است. در این گزارش جمعیت پذیری، تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی پیشنهادی طرح و دیدگاه‌های کالبدی طرح مذکور مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۳-۲-۱- جمعیت پذیری

بر اساس قرارداد اولیه طرح آماده سازی فاز دو، محدوده‌ای با وسعت ۳۰۰ هکتار، براساس اسکان جمعیتی بالغ بر ۳۴۶۵۰ نفر تعیین گردید. در مطالعات بعدی که توسط مهندسان مشاور تهیه کننده طرح صورت گرفت با استناد به این نکته که برنامه‌ریزی یک ناحیه شهری در ۲۴۰ تا ۳۰۰ هکتار قابل انجام است. وسعت محدوده طرح به ۲۴۳/۷ هکتار و جمعیت آن در حد ۳۰۱۱۶^۱ نفر تدقیق گردید. جمعیت اراضی طرح با توجه به نوع تراکم ساختمانی پیشنهادی و وسعت قطعات تفکیکی محاسبه شده است. در این طرح بعد خانوار ۴/۰۷ نفر در نظر گرفته شده است.

۳-۲-۲- تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی

تراکم ساختمانی و در نتیجه تراکم‌های جمعیتی فاز دو آماده سازی شهر جدید پردیس در روند تهیه طرح شاهد تغییراتی بوده به نحوی که ابتدا جمعیت فاز ۳۴۶۵۰ نفر ذکر شده اما طرح آماده سازی برای ۳۰۱۱۶ نفر ارائه شده است. به واسطه وجود عوارض شدید توپوگرافیک در سطح اراضی طرح، (به خصوص در شمال محدوده) تراکم‌های ساختمانی و به تبع آن تراکم‌های جمعیتی در اراضی طرح متغیر در نظر گرفته شده است. وجود شیب‌های تا ۴۰ درصد موجب گشته تا احداث هر نوع بنایی در قطعات تفکیکی عملی نباشد. لذا با تغییر تیپ قطعات، تراکم ساختمانی آن نیز تغییر نموده است.

۱- وسعت و جمعیت محدوده از طرح آماده سازی فاز دو نقل شده است.

الف) تراکمیهای ساختمانی

محدوده اراضی فاز ۲ به ۴ محله تقسیم شده که تعداد و نوع قطعات و واحدهای مسکونی قابل ساخت در هر محله به شرح زیر است :

- **محله یک:** در این محله ۳۸ قطعه تراسه با مساحت کل حدود ۱۰/۹ هکتار ، ۱۰ قطعه تراسه آپارتمان با مساحت کل ۳/۵ هکتار و ۱۶ قطعه آپارتمان با مساحت معادل ۴/۲ هکتار طراحی شده است . تراکم ساختمانی برای واحدهای تراسه ۱۰۰ درصد و برای تراسه آپارتمان و آپارتمان ۱۵۰ درصد تعیین گردیده و سطح زیربنای هر واحد در تراسه و تراسه آپارتمان ۱۲۰ مترمربع و در ابنیه آپارتمانی ۱۳۵ مترمربع در نظر گرفته شده که بر این اساس ، این محله برای ۹۰۰ واحد تراسه ، ۴۴۰ واحد تراسه آپارتمان و ۴۷۰ واحد آپارتمان برنامه ریزی شده است .
- **محله دو:** محله دو فقط به قطعات ویلایی اختصاص یافته و میانگین مساحت قطعات آن ۳۵۰ مترمربع و مساحت کل واحدهای ویلایی ۵/۲ هکتار و با تراکم ساختمانی ۴۰ درصد محاسبه شده است . بنابراین در این محله ۱۴۹ واحد مسکونی ویلایی قابل احداث خواهد بود .
- **محله سه:** در محله سه ۳۷ قطعه زمین برای واحدهای تراسه با مساحت ۹/۱۰ هکتار و با تراکم ۱۰۰ درصد ، ۳ قطعه برای تراسه آپارتمان با مساحت کل ۱/۴۳ هکتار و با تراکم ۱۵۰ درصد ، ۵ قطعه زمین آپارتمانی با مساحت کل ۱/۹۰ هکتار و با تراکم ۱۵۰ درصد و ۷ قطعه تراسه برج با مساحت ۵/۳ هکتار و با تراکم ۳۰۰ درصد محاسبه شده است . بنابراین در این محله ، ۷۶۰ واحد تراسه و ۱۸۰ واحد تراسه آپارتمان با ۱۲۰ مترمربع زیربنا ، ۲۱۰ واحد آپارتمان با ۱۳۵ مترمربع و ۱۰۶۰ واحد تراسه برج با ۱۵۰ مترمربع زیربنا در نظر گرفته شده است .
- **محله چهار:** در این محله ۳۶ قطعه واحد تراسه با مساحت ۱۱/۶۳ هکتار و تراکم ۱۰۰ درصد، ۱۱ قطعه تراسه آپارتمان با مساحت ۳/۷۸ هکتار و تراکم ۱۵۰ درصد ، ۱۵ قطعه آپارتمان با مساحت ۶/۰۷ هکتار و تراکم ۱۵۰ درصد و ۱ قطعه تراسه برج با مساحت ۶/۳۸ هکتار و تراکم ۳۰۰ درصد در نظر گرفته شده است . بنابراین چنین پیش بینی شده که در محله چهار ۹۷۰ واحد تراسه با زیربنای ۱۲۰ مترمربع ، ۴۷۰ واحد تراسه آپارتمان با زیربنای ۱۲۰ مترمربع ، ۶۷۵ واحد آپارتمان با متوسط زیربنای ۱۳۵ مترمربع و ۱۲۷۵ واحد تراسه برج با زیربنای متوسط ۱۵۰ مترمربع احداث خواهد شد .

بنابراین و براساس مطالعات مهندسان مشاور با توجه به سطح زیربنای قابل احداث و وسعت اراضی مسکونی، متوسط تراکم ساختمانی در محدوده اراضی فاز دو ۱۴۷ درصد اعلام شده است.

ب) تراکمیهای جمعیتی

تراکمیهای جمعیتی ارتباط مستقیمی با تراکم ساختمانی حوزه‌های مسکونی دارد. با توجه به تقسیم بندی فاز دو به چهار محله و بررسی تراکمیهای ساختمانی در محلات مذکور، تراکم جمعیتی نیز به تفکیک محلات مطالعه شده است.

- محله یک: مساحت کاربری مسکونی در نواحی مختلف تراسه، تراسه آپارتمان ۱۸،۶ هکتار می‌باشد که با توجه به جمعیت ۷۲۴۰ نفری این محله تراکم خالص جمعیتی آن ۳۸۸ نفر در هکتار پیش‌بینی شده است.

- محله دو: این محله تنها به قطعات ویلایی اختصاص یافته و مساحت کاربری مسکونی آن ۵،۲۲ هکتار محاسبه شده است. بنابراین محله دو با ۵۶۹ نفر جمعیت، از تراکم جمعیتی ۱۰۹ نفر در هکتار برخوردار است.

- محله سه: احداث انواع مختلفی از تپ‌های ساختمانی از قبیل تراسه، تراسه آپارتمان، آپارتمان و برج در این محله پیش‌بینی شده است. مساحت کاربری مسکونی این محله ۱۷/۷۵ هکتار و جمعیت آن ۸۷۲۰ نفر می‌باشد که بدین ترتیب تراکم خالص جمعیتی آن ۴۹۱ نفر در هکتار تعیین شده است.

- محله چهار: در طرح این محله نیز احداث تپ‌های مختلف ساختمانی از جمله تراسه، تراسه آپارتمان، آپارتمان و برج پیش‌بینی شده است. مساحت کاربری مسکونی این محله ۲۷/۸۷ هکتار و جمعیت آن ۱۳۵۶۰ نفر عنوان شده، بنابراین تراکم خالص جمعیتی این محله ۴۸۶ نفر در هکتار تعیین شده است.

به طور کلی در فاز دو پردیس و در اراضی ۲۴۳/۷ هکتاری آن تراکم ناخالص جمعیتی ۱۲۴ نفر در و تراکم خالص جمعیتی ۴۳۳ نفر در هکتار تعیین شده است.

۳-۲-۳- مطالعات کالبدی فاز دو

در این قسمت تقسیمات کالبدی و اسنخوان‌بندی شبکه ارتباطی و کاربری اراضی فاز دو بررسی می‌شود .

الف) تقسیمات کالبدی و اسنخوان‌بندی فاز

وسعت اراضی فاز دو ۲۴۳/۷ هکتار و جمعیت قابل اسکان در آن ۳۰۱۱۶ نفر برنامه ریزی شده است . اراضی طرح آماده سازی این فاز شامل یک ناحیه شهری است که از طریق معابر همجوار به مراکز نواحی و شهری مرتبط می‌شود .

بر اساس طرح اولیه فاز دو آماده‌سازی شهر جدید پردیس ، دو معبر در طرفین ناحیه قرار داشته‌اند که به محور مرکزی شهر متصل می‌شده‌اند . همچنین یک محور شمالی جنوبی در قسمت مبانی ناحیه پیش‌بینی شده بود که به همراه معبر سربازی شرقی - غربی ، ارتباط محلات را با مراکز ناحیه برقرار می‌ساخت . در روند تهیه طرح تغییراتی در محدوده و در نتیجه محورهای پیشنهادی حادث گردید .

از جمله این تغییرات افزایش وسعت محدوده طرح آماده‌سازی فاز ۲ تا حد حریم برق واقع در غرب این اراضی و حذف محور واقع در غرب ناحیه بوده است . (نقشه شماره ۱-۳۲۳)
 ناحیه مزبور در طرح تفصیلی به چهار محله تقسیم شده است . مرکز ناحیه در حواشی محل تقاطع دو معبر اصلی شرقی - غربی و شمالی - جنوبی که در حد فاصل محلات قرار گرفته ، تشکیل می‌شود . خدمات محله‌ای به دو بخش گروه آموزشی و تجاری که در بند محلات پیش‌بینی شده‌اند تقسیم شده‌است . از داخل این محلات این ناحیه هیچ خیابان عبوری فوق محله‌ای نمی‌گذرد . بنابراین دسترسی ساکنین به خدمات محله‌ای به شکل پیاده و بدون تقاطع با معابر عبوری ممکن می‌شود .

ب) ساختار شبکه ارتباطی

شبکه ارتباطی پیشنهادی فاز دو به تناسب عملکرد و موقعیت استقرار آن دارای سلسله مراتب مورد نیاز بوده و از مسیرهای سواره و پیاده تشکیل می‌شود .

شبکه معابر فاز دو بردیس شامل سلسله مراتب ذیل است :

- **خیابان شریانی درجه ۲** . اراضی فاز دو در غرب اراضی فاز یک واقع شده و بوسیله یک معبر شریانی درجه دو با جهت شرقی - غربی به آن متصل شده است . چهار محله در اراضی فاز

دو طراحی شده که دو محله در شمال و دو محله در جنوب معبر شریانی قرار دارند .

- **خیابان‌های اصلی** : در طرح اولیه محلات فاز از طریق سه معبر اصلی شمالی - جنوبی به عرض

۳۲ متر به حاده تهران - دماوند وصل می‌شده‌اند که در روند تهیه طرح به دو محور کاهش

یافت

- **خیابان‌های جاساز** : دو معبر جاساز محله‌ای نیز در شمال و جنوب اراضی فاز با جهت شرقی

- غربی به عرض ۲۵ متر با حریم ۸ متر از هر طرف در نظر گرفته شده که معبر جنوبی

مناطق مسکونی را از کاربری‌های منطقه‌ای جدا می‌سازد و معبر شمالی نیز در بالاترین مسیر

ممکن در دامنه کوه طراحی شده که مجزاکننده واحدهای تراسه برج و تراسه آپارتمان

می‌باشد .

- **خیابان‌های جمع‌کننده محلات** : این معابر در داخل محلات طراحی شده و ارتباط مراکز جزئی

محلات را با خیابان‌های اصلی برقرار می‌کنند . این خیابان‌ها در تقاطع با معابر اصلی به صورت

روگذر و زیرگذر بوده و به صورت یک (لوپ) این امکان را برای اهالی فراهم می‌کنند که

بدون ورود به معابر اصلی به محلات دیگر دسترسی داشته و از خدمات محلی آنها استفاده

نمایند .

- **خیابان‌های دسترسی محلات** : این معابر وسیله ارتباط ساکنین واحدهای مسکونی با خدمات

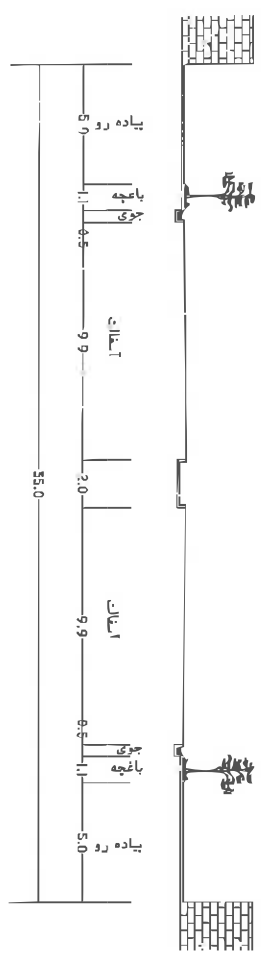
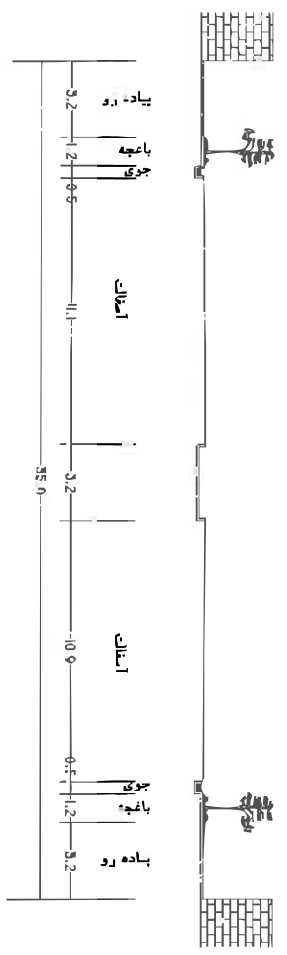
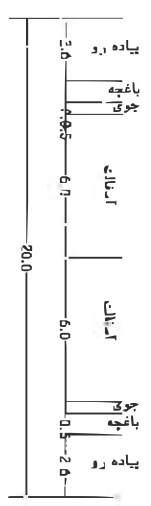
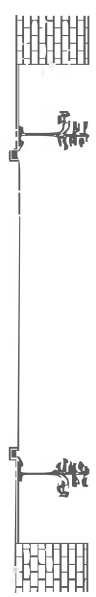
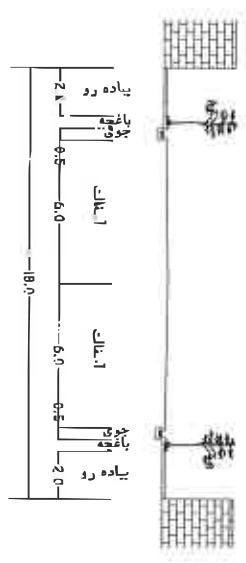
محله‌ای و ناحیه‌ای می‌باشند . این خیابان‌ها از مقابل واحدهای مسکونی و یا پارکینگ واحدهای

تراسه و آپارتمان گذشته و به معابر جمع‌کننده محلات وصل می‌شوند .

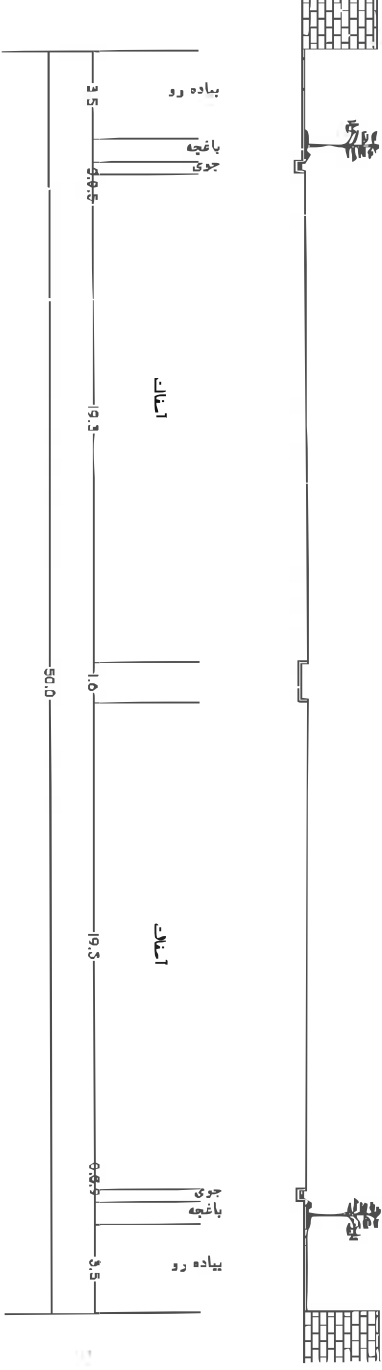
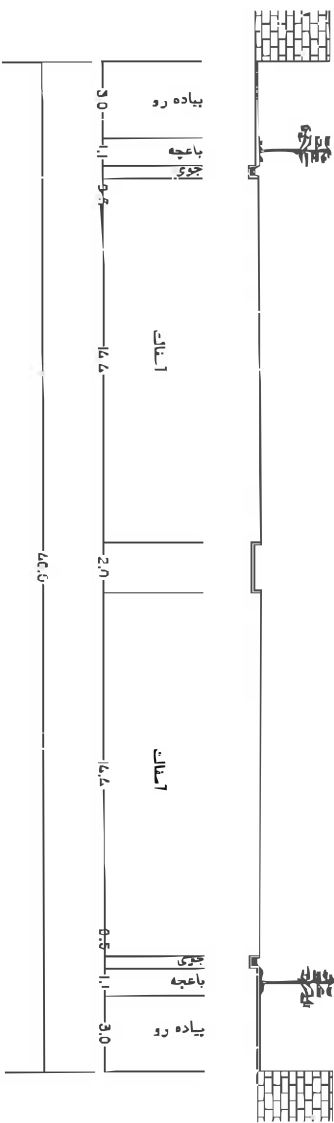
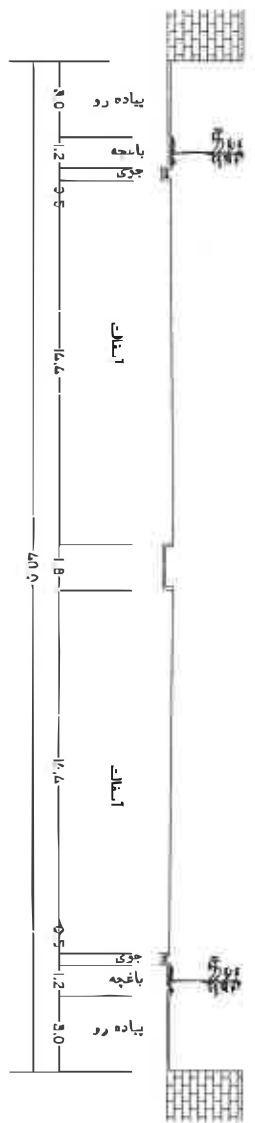
۱- در مرحله تهیه طرح اجرایی تقاطع‌های غیر همسطح حذف و طرح معابر جمع‌کننده تغییر کلی نمود .

۳- معابر پیاده رو: این معابر در محلات ۱، ۳ و ۴ در حدفاصل تعدادی از تراسه‌ها و تراسه آپارتمان‌ها و آپارتمان‌ها قرار دارند و وسیله ارتباط مستقیم ساکنین واحدهای مسکونی به خیابان‌های دسترسی محلات می‌باشند. این معابر به شبکه گسترده و کانال موجود در سطح معابر یاری رسانده و از طریق جوی‌هایی که در وسط آنها بیش بینی شده است، هدایت آب‌های سطحی برخی سطوح را در دامنه ارتفاعات انجام می‌دهند. (نقشه ۲-۳۲۳)

NO:	001	DATE:	1393/01/01
PROJECT:	PAVANESH	SCALE:	1:100
DESIGNED BY:	MR. S. M. M. M.	CHECKED BY:	MR. S. M. M. M.
PAVANESH PROJECT NO: 001 SHEET NO: 01 DATE: 1393/01/01			














RE. NO.	DR. NO.	DATE	SCALE
PROJECT BT:			
۱- نام پروژه: شرکت همکاران شهر جدید پردیس ۲- محل پروژه: منطقه ۲، فاز ۲، جاده شهید بهشتی، تهران ۳- نام کارفرما: ...			
۴- نام پیمانکار: ... ۵- نام ناظر: ...			
۶- تاریخ: ... ۷- شماره نقشه: ...			
۸- نام دفتر: ...			
۹- شماره دفتر: ...			
۱۰- تلفن: ...			
۱۱- پست: ...			
۱۲- آدرس: ...			
۱۳- ...			
۱۴- ...			
۱۵- ...			
۱۶- ...			
۱۷- ...			
۱۸- ...			
۱۹- ...			
۲۰- ...			
۲۱- ...			
۲۲- ...			
۲۳- ...			
۲۴- ...			
۲۵- ...			
۲۶- ...			
۲۷- ...			
۲۸- ...			
۲۹- ...			
۳۰- ...			
۳۱- ...			
۳۲- ...			
۳۳- ...			
۳۴- ...			
۳۵- ...			
۳۶- ...			
۳۷- ...			
۳۸- ...			
۳۹- ...			
۴۰- ...			
۴۱- ...			
۴۲- ...			
۴۳- ...			
۴۴- ...			
۴۵- ...			
۴۶- ...			
۴۷- ...			
۴۸- ...			
۴۹- ...			
۵۰- ...			



چ (کاربری اراضی

بررسی مساحت کاربری‌های اراضی پیش بینی شده در محلات و کل اراضی فاز دو نشان می‌دهد که کاربری مسکونی با ۶۹٫۵ هکتار مساحت و با سرانه ۲۳٫۱ متر مربع معادل ۲۸٫۵ درصد از اراضی فاز و شبکه معابر با ۶۷٫۲ هکتار و سرانه ۲۲٫۴ مترمربع ۲۷٫۷ درصد از اراضی فاز دو را به خود اختصاص داده‌اند. سرانه کاربری‌های فاز دو در مجموع ۸۰٫۹ مترمربع می‌باشد (جدول ۱-۳۲۳) . در طرح این فاز کلیه خدمات به طرفین محورهای شرقی - غربی و شمالی، - جنوبی انتقال یافته و در داخل محلات ندرتا خدمات مورد نیاز پیش‌بینی شده است . (نقشه شماره ۳-۳۲۳) .

راه‌های دسترسی

-  مسکن
-  اداری - انتظامی
-  تجاری
-  تفریحی
-  خدمات شهری
-  خدمات
-  فضای سبز
-  پارکینگ
-  خدمات شهری
-  عمومی
-  خطوط انتقال برق



REV:	02:01:0101	تاریخ:	1393/05/01
PROJ. NO.:	1393/05/01	محل:	تهران، منطقه 13
PROJ. NAME:	تهیه نقشه تفکیک اراضی	مقیاس:	1:1000
DATE:	1393/05/01	نوع:	معماری
SCALE:	1:1000	نوع:	معماری
PROJECT:	تهیه نقشه تفکیک اراضی	نوع:	معماری
DATE:	1393/05/01	نوع:	معماری
PROJECT:	تهیه نقشه تفکیک اراضی	نوع:	معماری
DATE:	1393/05/01	نوع:	معماری

۴-۳-۴- ضوابط و مقررات احداث واحدهای مسکونی

ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی فاز ۲ پردیس صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی ارائه شده و در مورد سایر کاربری‌ها ضوابط خاصی در گزارش‌های طرح دیده نشد. مجموعه ضوابط اعلام شده شامل موارد زیر است:

الف) ضوابط و مقررات عمومی

عمده‌ترین ضابطه‌ای که باید در شکل‌گیری ساختمان‌های مسکونی رعایت شود، عدم قطع دید واحدهای شمالی توسط ساختمان‌های جنوبی است (جز در مورد ابنیه ویلایی و آپارتمان‌های احداث شده در شیب‌های شمالی).
الگوی احداث واحدهای تراسه به سه شکل و بر اساس شیب‌های مختلف است. این مقاطع که برای سه شیب ۲۰ درصد و ۳۰ درصد و ۴۰ درصد (که شیب حداکثر است) ترسیم شده‌اند، نشان می‌دهند که چگونه با افزایش شیب، مقدار لغزش واحدهای تراسه روی هم افزایش می‌یابد. بنابراین واحدهای تراسه (بجز بخش‌هایی که روی هم قرار می‌گیرد) باید یک طبقه ساخته شوند (لغزش دو واحد روی هم نباید از ۶۰ درصد تجاوز نماید). پارکینگ، انبارها و مونورخانه از این قاعده مستثنی هستند. در ابنیه احداث شده در دامنه تپه‌ها، حداکثر ارتفاع ساختمان از کف معبر شمالی خود نباید از ۵ متر تجاوز نماید. برای شیب ۲۰ درصد تا ۳۰ درصد ارتفاع مجاز ۶ متر و برای بیش از آن ۷ متر است.

- در برج‌ها و یا برج تراسه‌های شمال فاز، احداث بنا بر اساس طرح‌های مصوب دفتر شهر جدید پردیس بلامانع خواهد بود.

• ضوابط و مقررات استفاده از تراس در واحدهای تراسه

- طرفین هر تراس با دیوارهای مشبک پوشیده می‌شود.
- در قسمت جنوبی هر تراس یک جعبه گل به عرض مناسب به گونه‌ای که دید به تراس پائین‌تر قطع شود احداث می‌گردد و با یک شبکه از بالا نیز به هم متصل می‌شوند.

بدین ترتیب از طرفی تراس فاقد اشرف از اطراف و بالا خواهد بود و از طرف دیگر فضا در آنها به نوعی محصور می‌گردد. در حالی که در داخل کادرهای ساخته شده در بخش جنوبی، دید به مناظر مطلوب جنوب مجموعه ممکن می‌شود.

ویژگی ابنیه دامنه های شرقی و غربی

در این دامنه‌ها به چهار شکل کلی می‌توان به احداث بنا پرداخت. در شکل اول آپارتمان معمولی چهار طبقه احداث شده و از شیب زمین برای احداث بارکینگ، انباری و موتورخانه استفاده می‌شود.

در شکل دوم از شیب زمین برای احداث آپارتمان چهارطبقه به سوی بالا و چهارطبقه به سوی پایین سود برده می‌شود.

در شکل سوم از شیب برای احداث دامنه‌های تراسه بهره برده خواهد شد. در شکل چهارم که احداث بنای بلند جهت جلوگیری از دید بناهای دیگر مجاز نیست تنها واحدهای تراسه در شیب احداث می‌شود.

ب) ضوابط و مقررات مربوط به تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی واحدهای ویلایی ۵۰ درصد، واحدهای تراسه ۱۰۰ درصد، تراسه آپارتمان و آپارتمان ۱۵۰ درصد و تراسه برج ۳۰۰ درصد است.

پ) ضوابط و مقررات مربوط به حیاط خلوت

مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اتاق‌های اصلی در ساختمان تا دو طبقه باید، حداقل ۹ مترمربع با حداقل عرض ۲/۵ متر و در ابنیه تا چهار طبقه حداقل مساحت ۱۲ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر باشد. حیاط خلوت به شکل یله ای می‌تواند افزایش یابد (۹ مترمربع طبقه اول و دوم و ۱۲ مترمربع طبقه سوم و چهارم). مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری آشپزخانه و یا سرویس‌های بهداشتی و یا حمام حداقل ۴/۵ مترمربع با حداقل عرض ۱/۵ متر می‌تواند باشد (در ساختمان‌های بیش از دو طبقه حداقل ۶ مترمربع). مساحت‌های مذکور جزو سطح طبقات محسوب نخواهد شد ولی چنانچه از سطوح داده شده کمتر باشد جزو زیر بنا محسوب خواهد گردید.

مساحت نورگیر برای حمام و توالت حداقل ۰.۵ مترمربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر می باشد
نورگیرهایی که با این ضوابط احداث گردند جزو زیر بنا محسوب نخواهند شد .

ت) ضوابط و مقررات احداث پیلوتی

در ساختمان‌های روی ستون (پیلوتی) طبقه هم کف جناجه فقط برای پارکینگ و راه پله استفاده شود جزو تعداد طبقات و سطح طبقات محسوب نخواهد شد .

ث) ضوابط و مقررات مربوط به ارتفاع طبقات

- ارتفاع طبقات در زیرزمین حداکثر ۳.۵ متر و در طبقات حداکثر ۴ متر با احتساب ضخامت سقف مجاز است .
- ارتفاع جان بناه حداکثر ۱.۲۰ متر می‌تواند باشد .
- جناجه جان بناه مشبک باشد تا حداکثر ۲.۲۰ متر با توجه به ملاحظات ایمنی ایستایی بلامانع است .
- ارتفاع پیلوتی حداکثر ۲/۴۰ می‌تواند باشد .

ج) ضوابط و مقررات مربوط به محاسبه سطوح بالکن‌های مسقف و غیرمسقف

- سطح بالکن مسقف سه طرف بسته ، دو سوم سطح زیربنا و دو طرف بسته یک دوم و یک طرف بسته یک سوم سطح زیربنا محاسبه می شود .
- سطح بالکن های غیرمسقف سه طرف بسته یک دوم و دو طرف بسته یک سوم سطح زیر بنا محاسبه می‌گردد .

چ) سایر مقررات مربوط به بالکن و پیش آمدگی

- احداث بالکن و یا پیش آمدگی در صورتی که ارتفاع طبقه هم کف کمتر از ۳/۵ متر نباشد و در طبقه اول برای تاسیسات شهری مزاحمت ایجاد نکند تا ۱۰۰ سانتی متر مجاز است .
- حداقل عرض معبر برای احداث بالکن و پیش آمدگی ۱۰ متر است .

- در خیابان های بیش از ۱۸ متر عرض ، احداث بالکن و پیش آمدگی تا ۱۲۰ سانتی متر مجاز می باشد .

ج) ضوابط و مقررات مربوط به بچ ساختمانها

- بچ ساختمانها در بیش سه راه یا چهارراه یک دهم حاصل جمع عرض دو معبر و در معابر دو راه یک چهارم آن خواهد بود ، مگر در مورد معابری که دارای انحنای خاص بوده و در طرح مشخص شده اند .

خ) ضوابط و مقررات مربوط به عمق و سطح پنجره ها

- سطح پنجره ها باید در اتاق های، اشعه گیر و اتاق های عبور اصلی حداقل یک ششم و در اتاق های اصلی غیر اشعه گیر حداقل یک چهارم اتاق باشد .
- سطح پنجره ها حداقل باید بیست سانتی متر از سطح دیوار خارجی عقب تر باشد (عمق داشته باشد) .



د) ضوابط و مقررات مربوط به احداث زیرزمین

مساحت زیرزمین در صورتی که حداکثر کف طبقه بالای آن از سطح معبر و یا حیاط ۱۲۰ سانتی متر بلندتر نباشد چرو سطح طبقات محسوب نخواهد شد (حداکثر ارتفاع زیرزمین با کف طبقه بالای آن ۳٫۵ متر می‌تواند باشد) .

ذ) ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال بنا

سطح اشغال بنا در طبقه همکف و طبقات در کلبه تراکم های مسکونی به شرح زیر است :
سطح اشغال واحدهای ویلایی ۶۰ درصد و در آپارتمان های تا چهار طبقه ۴۰ درصد می‌باشد، در طبقات بیشتر هر دو طبقه ۵ درصد کاهش می‌یابد و حداقل به ۲۰ درصد می‌رسد . و در آپارتمان تراسه و تراسه این سطح ۸۰ درصد می‌باشد .

ل) ضوابط و مقررات مربوط به محل اشغال بنا

- محل اشغال بنا در واحدهای ویلایی یک طبقه آزاد است . در آپارتمان نیز آزاد است و لی توصیه می‌شود در جوار معبر احداث شوند (با رعایت حد مجاز ارتفاع) .
- در آپارتمان تراسه و تراسه محل اشغال بنا در تمامی زمین به جز ۱۰ درصد شرق و ۱۰ درصد غرب بنا، آزاد است (سطح اشغال بنای اصلی به جز زیرزمین و پارکینگ از جنوب نیز ۱۰ درصد باید فاصله داشته باشد) .

م) ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ

- ایجاد یک واحد پارکینگ برای هر آپارتمان زیر ۱۸۰ متر ضروری خواهد بود .
- در واحدهای بزرگتر از ۱۸۰ مترمربع در ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ اضافه می‌شود .
- در ازای هر ۱۵ متر کاهش از تراکم ساختمانی و سطح اشغال در همکف یک واحد پارکینگ در فضای باز می‌تواند در نظر گرفته شود .

- در واحدهایی که عرض معبر دسترسی به آنها کمتر از $7/5$ متر است احداث یک پارکینگ برای هر دو واحد مسکونی کافی خواهد بود .
- سطح مورد نیاز جهت هر واحد پارکینگ ۱۵ مترمربع ($3*5$) می باشد .
- عرض راهرو و مسیر عبور اتومبیل تا محل پارکینگ بایستی حداقل $3/5$ متر باشد .
- اگر تعداد پارکینگ مورد نیاز بیش از یک واحد باشد پشت هر محل پارک اتومبیل بایستی سطحی به طول حداقل ۵ متر و عرض ۳ متر فضا برای مانور تامین گردد .
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تامین گردد بایستی :
 - اولاً ، شیب رامپ در پلاک های تا ۲۵۰ مترمربع حداکثر ۲۵ درصد و در پلاک های بیش از ۲۵۰ مترمربع مساحت حداکثر ۱۵ درصد باشد .
 - ثاباً ، عرض رامپ از $3/5$ متر کمتر نباشد .
 - ثالثاً ، احداث پیلونی برای پارکینگ با ارتفاع $2/40$ مجاز است ولی با توجه به شرایط اقلیمی توصیه می گردد که در ساختمانها از احداث پیلونی خودداری گردد .
 - ورودی پارکینگ منحصر به یک درب به عرض حداکثر $3/5$ متر می باشد .
 - حداقل شعاع محور گردش در مواقعی که مسیر دسترسی به محل پارک مستقیم نباشد ۷ متر تعیین می گردد .

و) ضوابط و مقررات مربوط به احداث پلکان

- پلکانها جزو زیر بنا محسوب نخواهند شد .
- برای ساختمانهای بیش از ۴ طبقه نصب آسانسور علاوه بر پلکان با ظرفیت کافی اجباری است .

ه) ضوابط و مقررات اجرایی و همجواری

- در هنگام احداث بنا چنانچه در یک طرف و یا طرفین بنا ، ساختمان موجود باشد ، ضوابط اجرایی زیر جهت همجواری مناسب باید رعایت شود :

- ارتفاع دو بنای مجاور نباید کمتر از یک متر یا یکدیگر اختلاف داشته باشند ، در غیر این صورت ارتفاع ساختمان جدیدالاحداث باید از طریق مناسب به ارتفاع برابر و یا بیش از یک متر برسد .
- چنانچه سطح دو بنای مجاور کمتر از یک متر با یکدیگر اختلاف داشته باشد نیز باید از طریق تغییر پلان اختلاف مزبور به صفر رسیده و با به بیش از یک متر برسد .
- تبصره : چنانچه اختلاف به بیش از یک متر برسد ، سطح باقی مانده از دیوارهای مجاور باید به شکل همگونی با نمای ساختمان جدید ناماسازی شود .

ی) ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک

- تفکیک طبقات در کلبه تراکمها بلامانع است .
- تفکیک زمین ، برای تفکیکی های موجود مجاز نیست .

۳-۳-۳- آماده سازی فاز سه

طرح آماده سازی فاز سه در سال ۱۳۷۴ تهیه شده است . این طرح در روند تهیه دچار تغییرات زیادی شده ، بطوری که آخرین گزارش ارائه شده توسط مهندسین مشاور طرح در پایان مرحله اول قرار داد ، با آخرین نقشه طرح آماده سازی که هم اینک مورد عمل شرکت عمران شهر جدید پردیس می باشد تا حدودی همخوانی ندارد . از آنجائی که اطلاعات دیگری غیر از آخرین گزارش ارائه شده توسط مشاور در دسترس نمی باشد ، لذا در ارائه گزارش به آخرین اطلاعات مشاور استناد شده است .

۳-۳-۱- جمعیت پذیری طرح

طرح آماده سازی فاز سه ، برای محدوده ای با وسعت تقریبی $3/314$ هکتار تهیه شده و جمعیت پیش بینی شده برای این محدوده در مرحله اولیه تهیه طرح ۳۱۵۰۰ نفر بوده که در روند تهیه طرح به ۳۱۴۰۴ نفر کاهش یافته است .

جمعیت پذیری طرح براساس تعداد ، نوع و تراکم ساختمانی قطعات و بعد خانوار $7/04$ نفر محاسبه شده و تعداد خانوار در واحد مسکونی معادل یک فرض شده است .

براساس مطالعات طرح ۴۲:۳ درصد جمعیت فاز سه در اراضی با تراکم کم (قطعات ویلایی) و ۵۷/۷ درصد جمعیت نیز در قطعات مسکونی با تراکم زیاد (مجموع‌های آپارتمانی) اسکان خواهند یافت.

۲-۳-۳- تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی

تراکم‌های ساختمانی و به تبع آن تراکم‌های جمعیتی در طرح آماده سازی فاز سه در روند تهیه طرح با تغییرات زیادی مواجه شده است. تراکم‌های ساختمانی برای احداث ابنیه در اراضی فاز سه، براساس آخرین ضوابط و مقررات مربوط به این اراضی که در حال حاضر مورد عمل شرکت عمران شهر جدید پردیس می‌باشد، قابل حصول است. در حالی که تغییرات تراکم جمعیتی تنها براساس محاسبات نهایی قابل دستیابی می‌باشد. از همین رو، تراکم‌های ساختمانی با توجه به آخرین ضوابط و مقررات و تراکم‌های جمعیتی براساس آخرین گزارش موجود ارائه شده از طرف مشاور طرح، بررسی می‌شود.

الف) تراکم‌های ساختمانی

تراکم‌های ساختمانی از دو دیدگاه یعنی تراکم‌های ساختمانی مسکونی و تراکم‌های ساختمانی غیرمسکونی قابل بررسی می‌باشد. تراکم‌های ساختمانی غیرمسکونی در مبحث ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح آماده سازی فاز سه بررسی شده‌اند. بنابراین بحث در مورد آنها در این قسمت لزومی ندارد. اما با توجه به اینکه تراکم‌های ساختمانی مسکونی تأثیر زیادی در تغییر تراکم‌های جمعیتی دارند لذا تراکم‌های ساختمانی مسکونی در این قسمت مورد بررسی قرار گرفته است.

براساس مطالعات مرحله اول طرح آماده سازی فاز سه، تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی در دو رده تراکم کم و تراکم زیاد طبقه‌بندی شده‌اند. تراکم ساختمانی کم معادل ۱۰۰ درصد و تراکم ساختمانی زیاد معادل ۱۶۰ درصد سطح قطعه مسکونی در نظر گرفته شده است. در روند تهیه طرح، تراکم‌های ساختمانی به چهار رده تقسیم گردیده که تراکم ساختمانی کم برای ساختمان‌های ویلایی با حداکثر تراکم ۸۰ درصد، تراکم متوسط پایین برای مجتمع‌های آپارتمانی تا حداکثر سه طبقه روی پیلوت با تراکم ۱۰۰ درصد، تراکم متوسط بالا برای مجتمع‌های آپارتمانی با حداکثر چهار طبقه روی پیلوت و تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد و تراکم زیاد برای مجتمع‌های آپارتمانی تا حداکثر هشت طبقه روی پیلوت با تراکم ۱۳۰ درصد پیشنهاد شده است.

بنابراین بر اساس مطالعات مشاور تهیه کننده طرح آماده‌سازی فاز سه متوسط تراکم ساختمانی این فاز ۱۲۶ درصد اعلام شده است.

ب) تراکم‌های جمعیتی

تراکم خالص جمعیتی در طرح آماده سازی فاز سه ، با توجه به انواع تراکم‌های ساختمانی طرح (تراکم کم و زیاد) تعیین شده است . این شاخص برای اراضی مسکونی با تراکم زیاد حدود ۳۸۴ نفر در هکتار و برای اراضی مسکونی با تراکم کم معادل ۱۴۳ نفر در هکتار است . لذا متوسط تراکم خالص جمعیتی در طرح آماده سازی فاز سه پردیس معادل ۲۲۴ نفر در هکتار و متوسط تراکم ناخالص جمعیتی معادل ۱۰۰ نفر در هکتار اعلام گردیده است . (جدول ۱-۳۳۲)

اما در روند تهیه طرح آماده‌سازی با توجه به تغییر تراکم‌های ساختمانی به چهار رده تراکمی، تراکم‌های جمعیتی نیز دستخوش تحولاتی شده و از دو نوع تراکم خالص کم و زیاد به پنج گروه تراکم خالص جمعیتی تغییر کرده است . در این تقسیم‌بندی دو نوع تراکم خالص جمعیتی کم با ۱۶۲ و ۲۶۳ نفر ، تراکم متوسط پایین با ۴۰۰ نفر ، تراکم متوسط بالا با ۴۷۴ نفر و تراکم زیاد با ۵۰۰ نفر در هکتار پیشنهاد شده است . در طرح آماده‌سازی فاز ۳ ، سطح مقادیر تراکمی مذکور مشخص نشده و لذا متوسط تراکم خالص جمعیتی بر اساس تغییرات فوق اعلام نشده است .

جدول ۱-۳۳۲- مشخصات اراضی مسکونی پیشنهادی طرح آماده سازی فاز سه پردیس

عنوان	تراکم جمعیت (نفر در هکتار)	جمعیت (نفر)	تعداد واحد مسکونی	متوسط مساحت زمین‌های تفکیکی (متر مربع)	تعداد قطعه زمین مسکونی	تعداد طبقات	تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	مساحت (هکتار)	حداکثر تراکم ساختمان (درصد)	سطح اشغال همگف (درصد)
تراکم کم	۱۴۳	۱۳۲۷۶ (۱)	۳۳۱۹	۳۵۰ (۲)	۲۶۵۵	۱-۲	۱-۲	۹۲,۸	۱۰۰	۵۰
تراکم زیاد	۳۸۴	۱۸۱۲۸ (۳)	۴۵۳۲	-	۶	۴	-	۴۷,۲	۱۶۰	۴۰
جمع	۲۴۴ (۴)	۳۱۴۰۴	۷۸۵۱	-	۲۶۶۱	-	-	۱۴۰	-	-

ماخذ: طرح آماده سازی فاز سه شهر جدید پردیس، مهندسین مشاور امکو ایران، ۱۳۷۴

- ۱- حدود ۲۵ درصد از قطعات دو طبقه فرض شده است.
- ۲- میانگین حداقل و حداکثر دامنه مساحت های بخش مسکونی در اراضی طرح آماده سازی پردیس ۳
- ۳- منای محاسبات، تراکم و سطح اشغال همگف توصیه شده در طرح جامع شهر (۱۲۰ و ۳۰ درصد) بوده است، مفاد برپا شده قابل افزایش به میزان حداکثر ارائه شده در جدول می باشد.
- ۴- متوسط سطح زیربنای هر آپارتمان (اختصاصی + مشاعات) ۱۲۵ متر مربع فرض گردیده است.
- ۴- متوسط تراکم خالص جمعیت در اراضی طرح آماده سازی پردیس ۳

۳-۳-۳- مطالعات کالبدی

در بخش مطالعات کالبدی استخوان‌بندی و تقسیمات کالبدی، شبکه ارتباطی و کاربری اراضی پیشنهادی فاز سه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

الف) استخوان‌بندی و تقسیمات کالبدی

وسعت اراضی آماده سازی فاز سه معادل ۳۱۴.۳ هکتار محاسبه شده و برای اسکان جمعیتی حدود ۳۱۴۰۴ نفر برنامه ریزی شده است. محدوده فاز سه در طرح جامع به عنوان یک ناحیه شهری در نظر گرفته شده که در طرح آماده سازی در قالب سه ناحیه طراحی گردیده است. وجود عناصر پیش بینی شده در طرح جامع، عوارض موجود و نیازهای طرح آماده سازی به گونه‌ای به شکل‌گیری تقسیمات کالبدی مذکور منجر شده است. نواحی پیشنهادی طرح مذکور توسط دو محور شریانی پیشنهادی طرح جامع با جهت شرقی - غربی از یکدیگر جدا شده‌اند. ناحیه شمالی به یک محله و ۲ ناحیه جنوبی هر یک به ۲ محله تقسیم شده‌اند که بدین ترتیب اراضی فاز سه از ۵ محله تشکیل شده است. (نقشه ۱-۳۳۳)

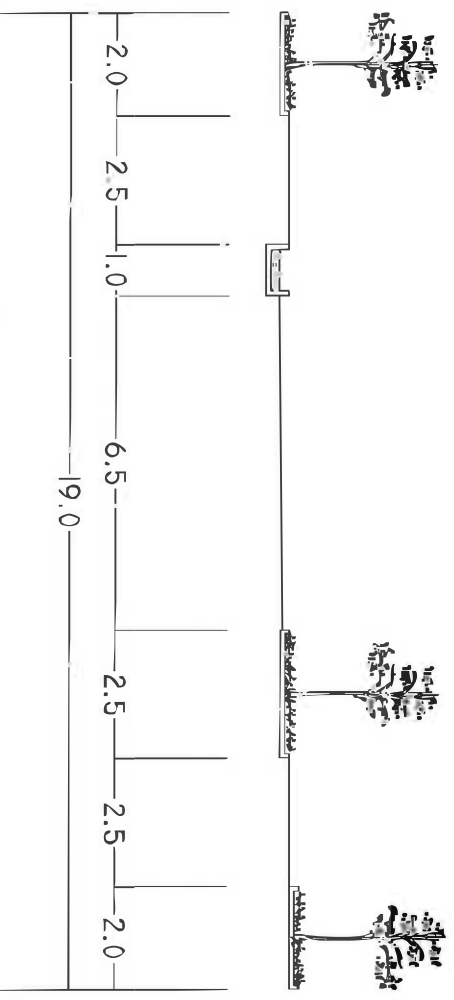
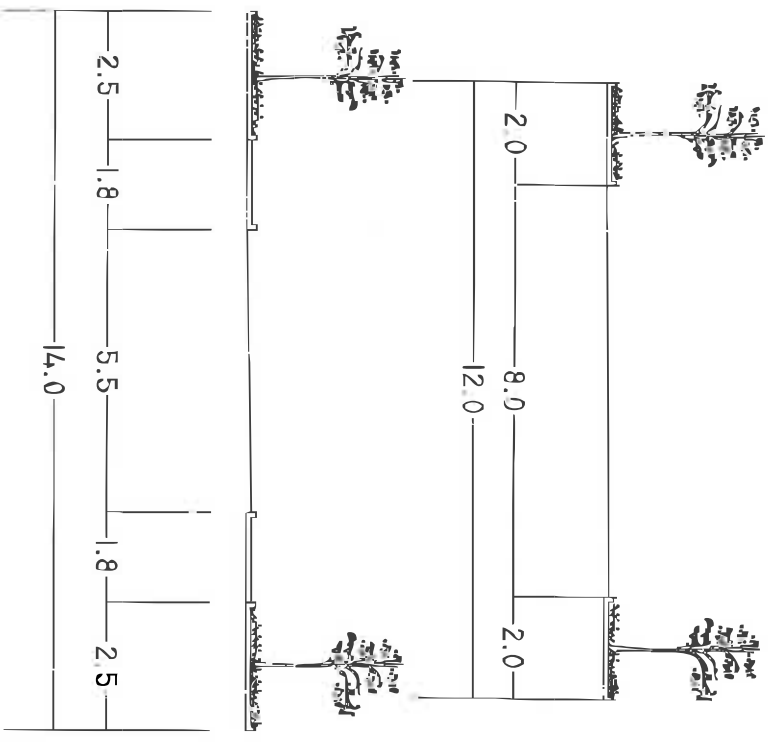
علاوه بر محلات پنجگانه مذکور، دو محدوده خدماتی در خارج از محدوده محلات منظور شده که فاقد کاربری مسکونی بوده و محل استقرار عملکردهای مقیاس شهری و ناحیه‌ای می‌باشند. محدوده‌های خدماتی مذکور در اطراف محور شریانی شرقی - غربی پیشنهادی طرح جامع که از میانه اراضی طرح آماده سازی عبور می‌نماید، واقع شده‌اند.

ب) ساختار شبکه ارتباطی

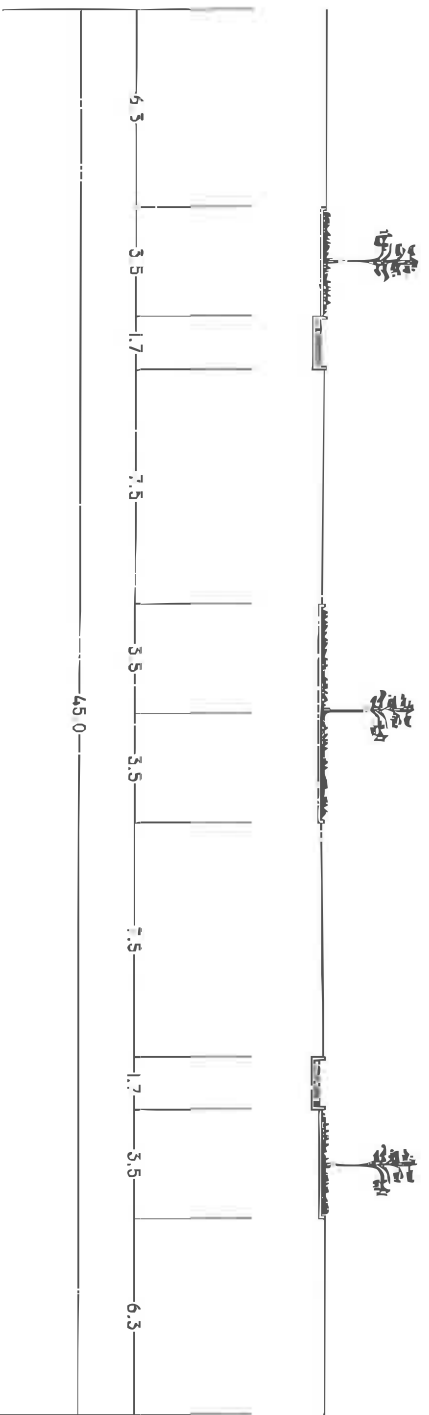
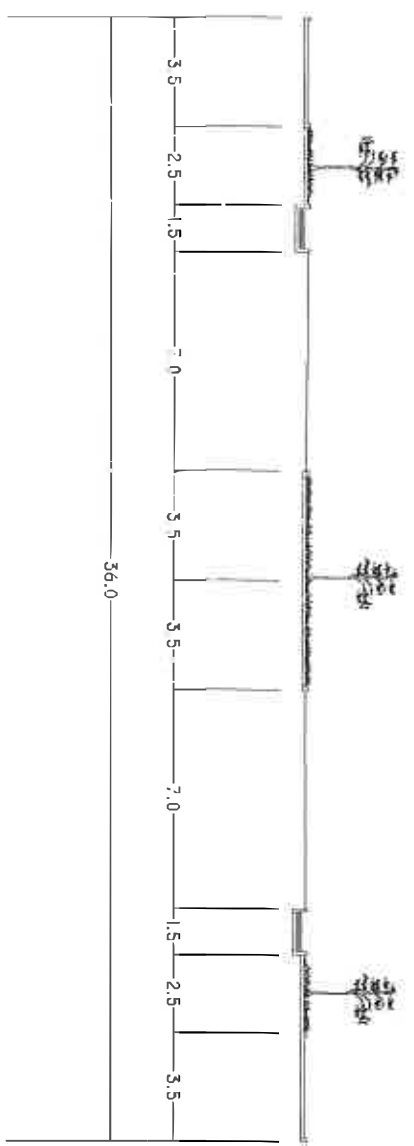
سلسله مراتب شبکه ارتباطی پیشنهادی فاز سه به تناسب عملکرد و موقعیت استقرار آن تعیین شده و از مسیرهای سواره و پیاده تشکیل می‌شود. عرض پیش‌بینی شده برای معابر سواره از حداقل ۱۰ تا حداکثر ۴۵ متر متغیر است. شبکه مذکور براساس سلسله مراتب شبکه ارتباطی به شرح زیر است:

- خیابان‌های شریانی: دو معبر شریانی با جهت شرقی - غربی در محدوده فاز سه پیش‌بینی شده‌اند که آنرا به فاز یک در غرب و فاز چهار در شرق متصل می‌کند. یکی از این دو معبر در شمال اراضی فاز سه و معبر دوم از مرکز فاز عبور می‌نماید.
- خیابان‌های جمع‌کننده اصلی: محلات فاز سه از طریق سه خیابان اصلی به جاده دماوند و فاز چهار وصل می‌شوند. دو معبر از سد معبر اصلی فاز سه با جهت شمالی - جنوبی مرز شرقی و غربی این فاز را تشکیل می‌دهند و معبر دیگری با جهت شرقی - غربی ارتباط محلات جنوبی را با مرکز فاز برقرار می‌سازد.
- خیابان‌های جمع‌کننده محلات: این معابر در داخل محلات طراحی شده و ارتباط مراکز جزء محلات را با خیابان‌های اصلی برقرار می‌کنند.
- خیابان‌های دسترسی محلات: این معابر وسیله ارتباط ساکنین واحدهای مسکونی با خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای می‌باشند. این خیابان‌ها از مقابل واحدهای مسکونی و با پارکینگ‌های آنها گذشته و به معابر جمع‌کننده محلات وصل می‌شوند.
- معابر پیاده رو: این معابر با عرض ۳ تا ۱۰ متر در حد فاصل تعدادی از واحدهای مسکونی ویلایی و آپارتمانی قرار دارند و برقرار کننده ارتباط مستقیم ساکنین واحدهای مسکونی به خیابان‌های دسترسی محلات می‌باشند. (نقشه ۲-۳۳۳)

REF: DESCRIPTION	شماره نقشه	01
OPERED BY:	تاریخ اجرا	01
DATE:	تاریخ	01
SCALE:	مقیاس	1
PROJECT NAME:	نام پروژه	
CLIENT:	مشتری	
DESIGNER:	طراح	
CHECKER:	بررسی کننده	
DATE:	تاریخ	
PROJECT NO:	شماره پروژه	
DATE:	تاریخ	



NO:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:
01			
DRAWN BY: محمد علی محمدی			
CHECKED BY: محمد علی محمدی			
DATE: 1398/05/05			
PROJECT: ...			
SHEET NO: 1			
TOTAL SHEETS: 1			



چ (کاربری اراضی

بررسی کاربری اراضی در طرح آماده سازی فاز سه نشان می‌دهد که ۱۴ هکتار از اراضی طرح (معادل ۴۴/۵ درصد کل اراضی فاز) ، به کاربری مسکونی اختصاص یافته که ۱۵ درصد آن تراکم زیاد و ۲۹/۵ درصد آن مختص تراکم کم است .

شبکه معابر و حمل و نقل نیز از جمله کاربری‌های مهم در طرح آماده سازی فاز سه است که در مقایسه با سایر کاربری‌ها بعد از کاربری مسکونی سطح قابل توجهی از اراضی را به خود تخصیص داده است . مساحت اختصاص یافته به کاربری حمل و نقل معادل ۷۹ هکتار است که ۲۵ درصد از کل اراضی فاز ۳ را شامل می‌شود . مجموع سرانه کاربری‌های اراضی فاز سه معادل ۹۹/۹۰ مترمربع می‌باشد . (جدول ۲-۳۳۳)

توزیع کاربری‌های مختلف در سطح فاز سه به گونه‌ای پیش‌بینی شده که بخشی از خدمات محله‌ای در داخل محلات قرار گرفته و بقیه سطح محلات به کاربری مسکونی اختصاص یافته است . در اراضی مختص این فاز چند تپه نسبتاً مرتفع واقع شده که به کاربری‌های عمومی مقیاس شهری اختصاص یافته‌اند . سایر کاربری‌های مقیاس ناحیه‌ای و شهری، در جنوب محور شرقی - غربی اصلی شهر که از مرکز فاز سه می‌گذرد واقع شده است . (نقشه ۳-۳۳۳)

جدول ۲-۳۳۳- کاربری اراضی در طرح آماده سازی اراضی فاز سه

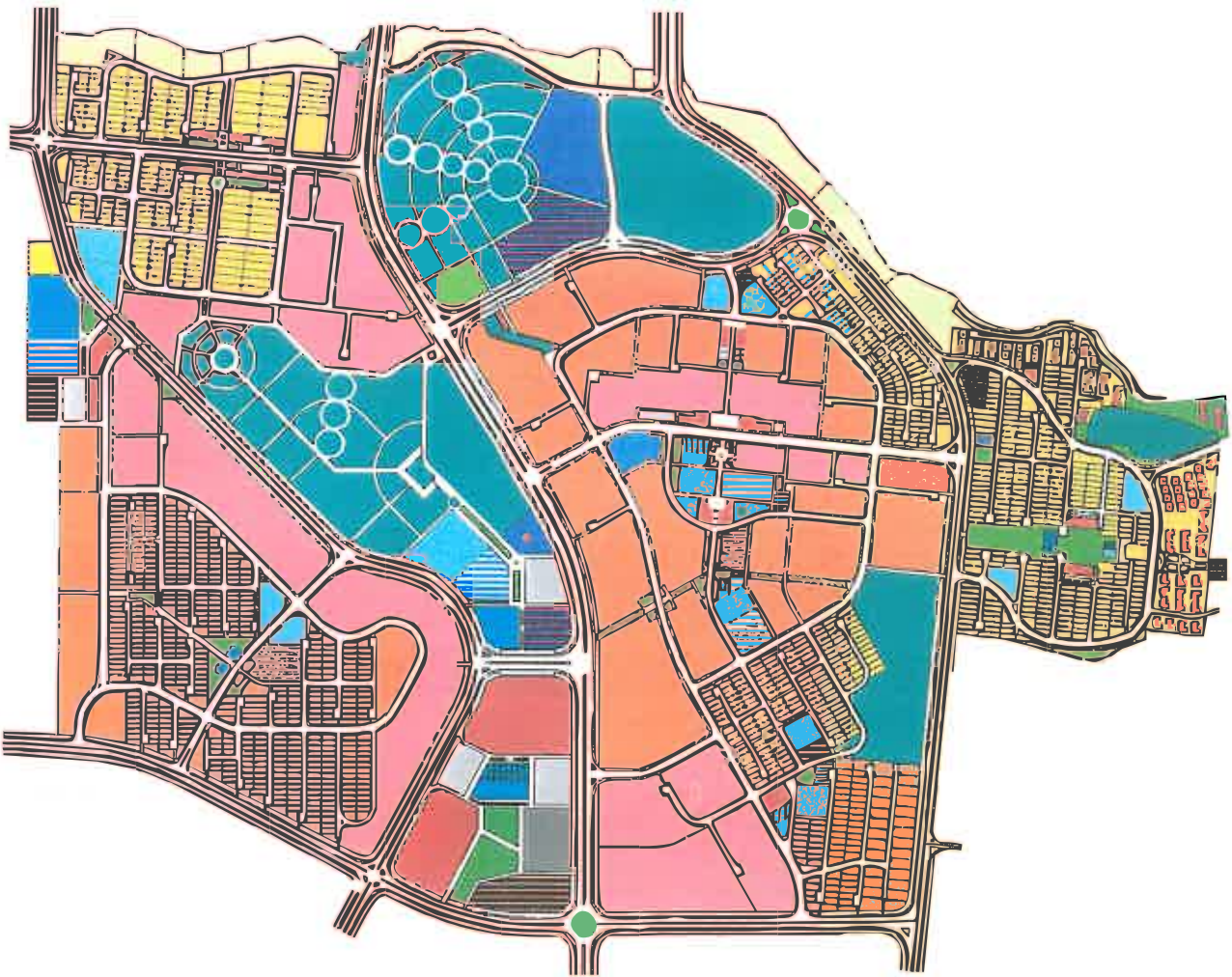
شهر جدید پردیس (جمعیت طرح آماده سازی ۳۱۴۰۴ نفر)

درصد	سرانه (مترمربع)	مساحت (هکتار)	نوع کاربری	
۱۵	۱۵,۰۰	۴۷,۲۰	تراکم زیاد	مسکونی
۲۹,۵	۲۹,۶۰	۹۲,۸۰	تراکم کم	
۲	۱,۹۰	۶,۰۰	تجاری	
۳	۳,۰۰	۹,۵۰	آموزشی	
۰,۳	۰,۳۰	۰,۹۲	اداری	
۰,۲	۰,۲۰	۰,۵۱	درمانی	
۰,۷	۰,۷۰	۲,۲۰	فرهنگی - مذهبی	
۰,۴	۰,۴۰	۱,۲۰	فرهنگی - اجتماعی	
۰,۷	۰,۷۰	۲,۳۰	جهانگردی و پذیرایی	
۱۱	۱۰,۹۰	۳۴,۴۰	پارک و ورزشی	
۳,۲	۳,۲۰	۱۰,۷	سبز شهری	
۶,۸	۶,۸۰	۲۱,۵۰	سبز حرائم	
۱,۶	۱,۶۰	۵,۱۰	حریم رودخانه (مسیل)	
۰,۶	۰,۶۴	۲,۰۰	تاسیسات و تجهیزات شهری	
۲۴/۵	۲۴,۵۰	۷۷,۰۰	شبکه معابر	حمل و نقل
۰,۵	۰,۵۰	۱,۶۰	پارکینگ ها	
۱۰۰	۹۹,۹۰	۳۱۴,۳۰	جمع	

مأخذ : طرح آماده سازی اراضی فاز سه پردیس ، مهندسان مشاور امکو ، ۱۳۷۴

رنگ‌های اختصاصی

- سکونت
- سکونت تراکم کم
- سکونت تراکم متوسط
- سکونت تراکم زیاد
- اداری - اجتماعی
- تجاری
- خدمات تخصصی
- درصدی - خدماتی
- کوره‌خانه
- دین
- رسمی
- آموزشی
- آموزش عالی
- سفر
- دوربین
- پارک
- فضای شهری
- ساحل
- پارکینگ
- پارک ورزشی
- چهارراهی
- فرمان



NO	DESCRIPTION
1	سکونت تراکم کم
2	سکونت تراکم متوسط
3	سکونت تراکم زیاد
4	اداری - اجتماعی
5	تجاری
6	خدمات تخصصی
7	درصدی - خدماتی
8	کوره‌خانه
9	دین
10	رسمی
11	آموزشی
12	آموزش عالی
13	سفر
14	دوربین
15	پارک
16	فضای شهری
17	ساحل
18	پارکینگ
19	پارک ورزشی
20	چهارراهی
21	فرمان

PROJENİN İSİMİ: ...
 PROJENİN NO: ...
 PROJENİN YERİ: ...

NO	DESCRIPTION
1	سکونت تراکم کم
2	سکونت تراکم متوسط
3	سکونت تراکم زیاد
4	اداری - اجتماعی
5	تجاری
6	خدمات تخصصی
7	درصدی - خدماتی
8	کوره‌خانه
9	دین
10	رسمی
11	آموزشی
12	آموزش عالی
13	سفر
14	دوربین
15	پارک
16	فضای شهری
17	ساحل
18	پارکینگ
19	پارک ورزشی
20	چهارراهی
21	فرمان

۴-۳-۳- ضوابط و مقررات پیشنهادی در طرح آماده سازی فاز سه پردیس

ضوابط و مقررات فاز سه که توسط مهندسان مشاور امکو ایران تهیه شده شامل موارد ذیل می باشد:

الف) تعاریف

• مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه به عنوان هسته ناحیه .

• مرکز محله

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنین هر محله به عنوان هسته محله.

• تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمین یا یک بلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرارداد .

• تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک بلاک ثبتی نمود .

• قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد .

• تراکم ناخالص

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح .

تراکم خالص

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح .

تراکم ساختمانی

عبارت است از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت .

سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هرگونه پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

ضریب اشغال

عبارت است از نسبت درصد مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین .

سطح آزاد یا فضای مجزای خصوصی

عبارت است از قسمت‌هایی از سطح یک قطعه زمین که بر اساس ضوابط تعیین شده در طرح جامع ، احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نمی‌باشد .

سطح زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود .

ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین .

واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا ، که به طور مستقل حداقل امکانات جهت اسکان یک خانوار را دارا باشد . در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی ، پیش‌بینی آشپزخانه ، توالت و حمام الزامی است .

● پیلوتی

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد . حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد .

● سقف شیب‌دار

عبارت است از پوشش نهایی تمام یا قسمتی از بنا که نسبت به خط نراز حداقل ۲۵ درصد شیب داشته باشد . شیب کمتر ، سقف شیب‌دار تلقی نمی‌شود .

● مشاعات

عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی، از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قاب‌ب استفاده باشد .

● کاربری

عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی که در این طرح مطابق با شرح منعکس در نقشه کاربری اراضی می‌باشد .

● توان‌کرد

عبارت است از انواع فعالیت هایی که در هر کاربری انجام می پذیرد .

● بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند .

● کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود .

ب) ضوابط و مقررات مربوط به تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی‌های مسکونی

- حداکثر سطح مجاز احداث بناهای مسکونی در هر قطعه تفکیکی تعیین شده که متناسب با سطح زمین و به شرح زیر تعیین می‌گردد:
- تراکم کم (ویلایی) ، ۸۰ درصد سطح قطعه با سطح اشغال زمین به میزان ۵۰ درصد با تراکم جمعیتی ۱۶۲ نفر در هکتار
 - تراکم کم (ویلایی) ، ۸۰ درصد سطح قطعه با سطح اشغال زمین به میزان ۵۰ درصد با تراکم جمعیتی ۲۶۳ نفر در هکتار
 - تراکم متوسط حد یائین (آپارتمانی) ، ۱۰۰ درصد سطح قطعه با سطح اشغال زمین به میزان حداکثر ۳۵ درصد و تراکم جمعیتی ۴۰۰ نفر در هکتار
 - تراکم متوسط حد بالا (آپارتمانی) ۱۲۰ درصد سطح قطعه با سطح اشغال زمین به میزان حداکثر ۳۵ درصد و تراکم جمعیتی ۲۷۴ نفر در هکتار
 - تراکم زیاد (آپارتمانی) ۱۳۰ درصد سطح قطعه با سطح اشغال زمین به میزان حداکثر ۳۵ درصد و تراکم جمعیتی ۵۰۰ نفر در هکتار

ضوابط و مقررات مربوط به تراکم ساختمانی‌های تجاری

حداکثر سطح مجاز احداث بناهای تجاری در محدوده زمین تعیین شده به تفکیک رده‌های مختلف خدماتی شهر به شرح زیر است:

- مراکز برزن و جزء محلات ، ۵۰ درصد ، با سطح اشغال زمین به میزان ۵۰ درصد
- مراکز محلات ، ۱۰۰ درصد ، با سطح اشغال زمین به میزان ۷۰ درصد
- مراکز ناحیه ، ۱۵۰ درصد ، با سطح اشغال زمین به میزان ۶۵ درصد

تبصره: اراضی تجاری واقع در مراکز برزن ، جزء محله و مرکز محله می‌توانند به صورت مجتمع مسکونی - تجاری احداث شوند . در این مراکز تراکم تجاری ۶۰ درصد و تراکم مسکونی ۸۰ درصد سطح قطعه با سطح اشغال ۷۰ درصد حداکثر در سه طبقه به شرط تامین ۸۰ درصد پارکینگ مورد نیاز منظور شده است .

• ضوابط و مقررات مربوط به تراکم ساختمان‌های غیرمسکونی و غیرتجاری

در ساختمان‌های غیرمسکونی و غیرتجاری، سطوح مجاز احداث بنا، تابع مقررات و ضوابط مصوبه سازمان‌هایی است که یا خود قصد استفاده از بنا را دارند و یا احداث بنا باید با مجوز آن سازمان‌ها باشد. در غیاب چنین مقرراتی و عدم ارائه آن از طرف طرح جامع شهرپردیس، حداکثر سطح مجاز احداث بنا ۱۰۰ درصد سطح زمین خواهد بود. همچنین میزان سطوح بارکینگ، مسیر اتومبیل، زیرزمین، پیلوتی و پله آن که مستثنی هستند، محاسبه و بر تراکم مجاز اضافه خواهد شد (جدول ۱-۳۳۴)

تبصره ۱: کلیه سطوح ساخته شده اعم از نیم طبقه، بالکن‌ها و عموم فضاهای سرپوشیده در این تراکم‌ها منظور شده‌اند و تحت هیچ عنوان، اضافه بر میزان‌های مذکور، اجازه احداث داده نمی‌شود. مگر در مورد سطح مربوط به زیرزمین، پیلوتی، بارکینگ و پله که طبق محاسبه به سطح زیربنا اضافه می‌گردد.

تبصره ۲: در محاسبه سطوح ساختمان، تمام قسمت‌های بنا مترمربع کامل و هر مترمربع بالکن‌ها و سرپوشیده‌ها ۰/۵ مترمربع محاسبه می‌شوند. در مورد نحوه محاسبه سطوح حیاط خلوت و نورگیرها به مقررات بند "ن" همین بخش مراجعه شود.

جدول شماره ۱-۳۳۴- ضوابط و مقررات ساختمانی طرح آماده سازی فاز ۳ پردیس

سطح اشغال همکف (درصد)	احداث زیرینا (درصد)	نوع کاربری	
۵۰	۸۰	ویلابی (حداکثر در دو طبقه)	تراکم کم ^(۱)
۳۵	۱۰۰	مجتمع آپارتمانی (حداکثر سه طبقه روی پیلوت)	تراکم متوسط کم
۳۵	۱۲۰	مجتمع مسکونی (حداکثر چهار طبقه روی پیلوت)	تراکم متوسط زیاد ^(۲)
۳۵	۱۳۰	مجتمع آپارتمانی (حداکثر هشت طبقه روی پیلوت)	تراکم زیاد ^(۳)
۷۰	۱۰۰	محل ای (حداکثر دو طبقه + زیرزمین)	تجاری ^(۴)
۶۵	۱۵۰	ناحیه ای (حداکثر ۳ طبقه + زیرزمین)	
۶۵	۱۸۰	مرکز شهری (حداکثر ۴ طبقه + زیرزمین)	
بر اساس ضوابط سازمان نوسازی ، توسعه و تجهیز مدارس		آموزش ابتدایی تا دبیرستان	خدماتی
بر اساس مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و ضوابط وزارت فرهنگ و آموزش عالی		آموزش عالی	
با رعایت معیارها و ضوابط وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی		درمانگاه ها و بیمارستان ها	

ماخذ : ضوابط و مقررات طرح آماده سازی فاز سه پردیس ، مهندسان مشاور امکو ایران ، ۱۳۷۸

- ۱- بیش بینی یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی ضروری است .
- ۲- این تراکم در اراضی آماده سازی شرکت سرمایه گذاری مسکن ۱۱۰ درصد تعریف می شود .
- ۳- در آپارتمان های بیش از ۴ طبقه روی پیلوت ، تامین آسانسور و رعایت ضوابط آتشنشانی ضروری است .
- ۴- بیان نکات زیر در مورد کاربری های تجاری ضروری است :

- برای تمامی ساختمان‌های تجاری در طبقه‌های بالاتر از همکف، حداکثر مجاز ساخت و سار ۵۰ درصد است.
- ایجاد امکانات بارگیری بدون مزاحمت برای شبکه حمل و نقل
- عدم استفاده از کاربری های مختلط در طبقه همکف و اول
- عدم وجود اشرف به فضاهای مجاور
- حداکثر ارتفاع طبقه همکف ۵/۵ متر (بدون ضخامت سقف)
- ارتفاع طبقه فوقانی ۳/۲۰ متر
- احداث نیم طبقه در طبقه همکف تا ۳۰ درصد مجاز است
- در مراکز محله فضاهای تجاری می تواند به صورت مجتمع مسکونی - تجاری احداث شوند
- کد در این صورت تراکم تجاری، حداکثر ۶۰ درصد و تراکم مسکونی ۸۰ درصد با سطح اشغال ۷۰ درصد است و حداکثر در سه طبقه به اضافه زیرزمین قابل احداث است

ج) ضوابط و مقررات مربوط به تعداد طبقات

• ضوابط و مقررات مربوط به طبقات ساختمان های مسکونی

- حداکثر تعداد و ارتفاع طبقات در ساختمان های مسکونی به شرح زیر است :
- در تراکم کم ، ۲ طبقه با حداکثر ارتفاع ۸ متر از کف تراز +0.00 تعریف شده در قطعه موردنظر .
- در تراکم متوسط کم ، واحدها به صورت مجتمع طراحی می‌شوند و تعداد طبقات حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت با ارتفاع حداکثر ۱۳ متر از کف تراز +0.00 تعریف شده در قطعه موردنظر .
- در تراکم متوسط زیاد ، واحدها به صورت مجتمع طراحی می‌شوند و تعداد طبقات حداکثر ۴ طبقه روی پیلوت با ارتفاع حداکثر ۱۶ متر از کف تراز +0.00 تعریف شده در قطعه موردنظر .
- در تراکم زیاد ، واحدها به صورت مجتمع طراحی می‌شوند و تعداد طبقات حداکثر ۴ طبقه روی پیلوت به اضافه یک طبقه به صورت دوبلکس با ارتفاع حداکثر ۱۸ متر از کف تراز +0.00 تعریف شده در قطعه موردنظر .
- تبصره ۱: در ساختمان های با سقف شیب دار ، بالاترین نقطه سقف حداکثر ۲ متر اضافه بر ارتفاع مجاز بلامانع است

تبصره ۲: استفاده از زیرسقف شیب دار به عنوان نیم طبقه تا یک دوم مساحت واحد بلامانع است که این مساحت جزو تراکم محسوب می‌شود.

تبصره ۳: کف تراز +0.00 از طرف شرکت عمران شهر جدید پردیس برای قطعات با توجه به تراز شبکه های مجاور تعریف می‌گردد.

تبصره ۴: در صورت استفاده از پیلوت و احداث بنا در ۴ طبقه روی آن پیش بینی آسانسور ضروری است.

تبصره ۵: در محدوده تراکم زیاد با موافقت شرکت عمران شهر جدید پردیس، احداث بنا تا ۸ طبقه روی پیلوت با پیش بینی آسانسور و به فرار و سطح اشغال حداکثر ۲۵ درصد مجاز خواهد بود.

• ضوابط و مقررات مربوط به واحدهای ساختمانی تجاری

بر حسب مقیاس‌های فضایی شهر، تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد طبقات

ساختمان‌های تجاری به شرح زیر است:

- برای ساختمان‌های تجاری مقیاس محله احداث زیربنا تا ۱۰۰ درصد و سطح اشغال معادل ۷۰ درصد قطعه زمین حداکثر در ۲ طبقه پیش بینی شده است. برای بهره‌وری از پارکینگ، انبار، تاسیسات و سرویس‌های بهداشتی احداث یک طبقه زیرزمین اضافه بر تراکم مجاز بلامانع است.
- برای ساختمان‌های تجاری مقیاس ناحیه احداث زیربنا تا ۱۵۰ درصد و سطح اشغال معادل ۶۵ درصد سطح قطعه زمین حداکثر تا سه طبقه مجاز است. احداث زیرزمین به منظور بهره‌وری از پارکینگ، انبار، تاسیسات و سرویس‌های بهداشتی جزو تراکم ساختمانی به حساب نمی‌آید. هر واحد تجاری مکلف به داشتن یک واحد پارکینگ در فضای باز و یا در زیرزمین است.
- برای ساختمان‌های تجاری مرکز شهر احداث زیربنا حداکثر تا ۱۸۰ درصد و سطح اشغال معادل ۶۵ درصد سطح قطعه زمین حداکثر تا چهار طبقه مجاز است.
- زیربنای احداث شده در زیرزمین برای پارکینگ، تاسیسات و سرویس‌های بهداشتی و انبارها جزو تراکم ساختمانی به حساب نمی‌آید. هر واحد تجاری ملزم به تامین یک واحد پارکینگ در فضای باز و یا در زیرزمین است.
- امکانات بارگیری و باراندازی تمامی واحدهای تجاری بایستی به نحوی باشد که موجب اختلال در شبکه عبور و مرور نشود. همچنین همجواری این واحدها نیز بایستی برای یکدیگر مشکل‌زا نباشد.

- در بناهای تجاری استفاده از کاربری مسکونی در طبقه همکف ممنوع است .
- ارتفاع در طبقه همکف بدون احتساب ضخامت سقف برابر ۵/۵ متر در طبقه های فوقانی معادل ۳/۲۰ متر در نظر گرفته شده است .
- احداث نیم طبقه در طبقه همکف برای استعاده های دفتری همان واحد تجاری حداکثر تا ۳۰ درصد زیربنای طبقه همکف مجاز است .

تبصره ۱: فضای بار همکف کاربری های تجاری لازم است به نحوی طراحی شود که به فضای بار شهری متصل شود و با آن به صورت یکپارچه عمل نماید .

تبصره ۲: از مجموع فضای بار کاربری های تجاری لازم است که حداقل یک سوم به فضای سبز شهری اختصاص داده شود .

تبصره ۳: در صورتی که ساختمان های تجاری مراکز محله به صورت مجتمع مسکونی - تجاری احداث شود تعداد طبقات تا ۳ طبقه به اضافه ریزمین قابل افزایش می باشد .

د) ضوابط و مقررات مربوط به طبقات ساختمان های غیر مسکونی و غیر تجاری

ساختمان های آموزشی

۱- ضوابط احداث دبستان

- ساختمان دبستان می تواند حداکثر ۳ طبقه باشد .
- سطح اشغال براساس ضوابط سازمان نوسازی ، توسعه و تجهیز مدارس و باتوجه به ظرفیت دبستان تعیین می شود .

۲ - ضوابط احداث مدرسه راهنمایی

- تعداد طبقات درمدرسه راهنمایی حداکثر می تواند ۳ طبقه باشد .
- سطح اشغال ساختمان با توجه به ضوابط سازمان نوسازی ، توسعه و تجهیز مدارس و ظرفیت مدرسه تعیین خواهد شد .

۳ - ضوابط احداث دبیرستان

- ضوابط احداث دبیرستان همانند مدرسه راهنمایی است .

● ساختمان‌های آموزش عالی

حداقل مساحت اراضی و بناهای آموزش عالی براساس مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و آموزش عالی تعیین می‌شود .
در این زمینه باید توجه شود که حداکثر تراکم مجاز ساختمان نباید بیش از ۱۰۰ درصد مساحت زمین باشد و سطح اشغال همکف نیز از ۳۰ درصد تجاوز نکند . حداکثر ارتفاع نیز ۳ طبقه روی ریززمین مجاز است .

● ساختمان‌های درمانی

تمامی درمانگاه ها و بیمارستان ها ملزم به رعایت معیارها و ضوابط وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی هستند .
حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات درمانی ۱۰۰ درصد ، حداکثر سطح اشغال همکف ۴۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۳ طبقه توصیه می‌شود .

● تاسیسات و تجهیزات شهری

- در این حوزه موقعیت بنا و تاسیسات باید با رعایت ایمنی لازم و حفظ حریم فضای سبز مناسب از بدنه‌ها و به منظور ایجاد امنیت و چشم انداز مناسب ، پیش‌بینی گردد . موقعیت استقرار تاسیسات و تجهیزات ساختمان آنها باید با رعایت نکات زیر با نظر و تایید مجری طرح انجام پذیرد .
- احداث ساختمان‌های با کاربری دیگر در داخل این حوزه ممنوع می‌باشد .
- در صورت نیاز به احداث ساختمان های جنبی مثل نگهبانی ، سرایداری و ... به منظور تامین نیازهای حوزه با رعایت ضوابط ایمنی و محیط زیست بلامانع است .
- رعایت ارتفاع مناسب به منظور حفظ سیمای مجموعه با توجه به ارتفاع ساختمان های مجاور ، در نظر گرفته شود .
- در صورت ضرورت رعایت حریم حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری ، استقرار آن در زمین به گونه ای در نظر گرفته شود که فاصله مورد نیاز را تامین کند .

ل) ضوابط و مقررات مربوط به جلوآمدگی

♦ جلو آمدگی ساختمان‌های مسکونی

حداکثر بپرون زدگی (کسول) طبقات تمامی ساختمان های مجاور معابر ، اعم از مسکونی یا غیر آن ، ۲ متر از برساختن است . این میزان ، در بدنه ای واقع در خیابان‌های با عرض کمتر از ۲۴ متر به ۱ متر تقلیل می یابد و جلو آمدگی برای قطعات مجاور خیابان ۱۶ متری و کمتر ممنوع است .

ن) ضوابط و مقررات مربوط به احداث حیاط خلوت و نورگیر

- حیاط خلوت و نورگیرهای تمامی ساختمان‌ها می‌بایست از مشخصات زیر پیروی کند :
- برای نورگیری اتاق‌های اصلی در ساختمان‌های یک طبقه ، حیاط خلوت می‌بایست حداقل ۱۲ مترمربع مساحت و ۲٫۵ مترعرض داشته باشد . برای هرطبقه اضافی ۲۵ سانتیمتر به عرض مذکور اضافه خواهد گردید .
- حیاط خلوت برای نورگیری آسبیزخانه (یا آبدارخانه) در ساختمان‌های یک طبقه باید حداقل ۶ مترمربع مساحت و ۲ متر عرض داشته باشد . برای هر طبقه اضافی ، ۲۰ سانتیمتر به عرض حداقل اضافه خواهد شد .
- حیاط خلوت یا نورگیر برای تهیه سرویس‌های بهداشتی یا انبار باید حداقل ۱٫۵ متر عرض داشته باشد .

تبصره ۱: در صورتیکه مساحت حیاط خلوت از ۱۲ مترمربع بیشتر باشد ، جزو زیربنا محسوب نخواهد شد .

تبصره ۲: در مورد ساختمان‌های مسکونی دارای تراکم بسیار بالا ، کنترل ابعاد حیاط خلوت به صورت موردی و با توجه به نقشه‌های مربوط از سوی شهرداری انجام می‌گیرد . در اینگونه ساختمان‌ها ، در عین حال می‌بایست رعایت حداقل فاصله‌های مجاز بلوکها نسبت به یکدیگر به منظور نورگیری که در مطالعات اقلیمی گزارش طرح آماده سازی مشخص گردیده ، صورت پذیرد.

و) ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک زمین

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک اراضی در طرح آماده سازی فاز ۳ پردیس به استثناء واحدهای مسکونی به شرح جدول شماره ۲-۳۳۴ تعیین می‌گردد :

تبصره : ضوابط تفکیک در برخی از کاربری‌های به صورت حداقل زیربنا پیشنهاد گردیده است :

ه) ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ

پارکینگ واحدهای مسکونی

در واحدهای مسکونی بیش بینی تعداد پارکینگ با ضوابط زیر الزامی است :

- پیش بینی یک واحد پارکینگ برای واحدهای مسکونی بیش از ۹۰ مترمربع ضروری است . در صورتی که زیربنای واحد از ۱۸۰ مترمربع بیشتر باشد بیش بینی دو واحد پارکینگ ضروری است .
- برای واحدهای مسکونی ۶۰ تا ۹۰ مترمربع ، دو سوم یک واحد پارکینگ پیش‌بینی می‌شود .
- برای واحدهای مسکونی کمتر از ۶۰ مترمربع پیش بینی حداقل ۵ واحد پارکینگ الزامی است .
- در صورتی که سطح اشغال زیربنا در قطعه زمین بیش از ۵۰ درصد باشد ، پارکینگ باید به صورت سربوشیده در نظر گرفته شود .
- در صورتی که سطح اشغال زیربنا در قطعه بین ۴۰ تا ۵۰ درصد باشد ، پیش بینی ۱۰ درصد تعداد پارکینگ در محوطه بار بلامانع است .
- در صورتی که سطح اشغال زیربنای قطعه بین ۳۰ تا ۴۰ درصد باشد پیش بینی ۳۰ درصد تعداد پارکینگها در محوطه باز بلامانع است .
- در صورتی که سطح اشغال زیر بنا در قطعه از ۳۰ درصد کمتر باشد پیش بینی ۵۰ درصد تعداد واحدهای پارکینگ در محوطه بلامانع است . در هر حالت تعداد پارکینگ پیش بینی شده در محوطه از ۵۰ درصد پارکینگ مورد نیاز بیشتر نباشد .

جدول شماره ۲-۳۳۴- مقررات تفکیک اراضی در طرح آماده سازی

اراضی شرکت سرمایه گذاری مسکن واقع در فاز ۳ پردیس

صوابط		نوع کاربری	
سطح (برحسب مترمربع)	عنوان		
۲۵	محلہ (سطح واحد تجاری)	تجاری	
۳۵	ناحید (سطح واحد تجاری)		
۷۵	شهر (سطح واحد تجاری)		
۵۰۰	مهدکودک و کودکستان (سطح زمین)	آموزشی	
۲۵۰۰	دبستان (سطح زمین)		
۳۵۰۰	مدرسه راهنمایی دوره اول (سطح زمین)		
۵۰۰۰	دیپستان راهنمایی دوره دوم (سطح زمین)		
۵۰۰	محلہ (سطح زمین)	مذهبی ، فرهنگی	
۱۰۰۰	ناحیه (سطح زمین)		
۳۵۰۰	مرکز شهر (سطح زمین)		
۸۵	مطب عمومی + ترفیحات (آپارتمان)	خدماتی	
۴۵	داروخانه محلی و ناحیه ای		
۱۵۰۰	زمین بهداشتی و درمانی (زمین)		
۷۵۰	کلینیک (زمین)		
۲۰۰	آزمایشگاه منفرد (مرکز شهری - آپارتمان)		
۲۰۰	رادیولوژی منفرد (مرکز شهری - آپارتمان)		
۲۰۰	فیزیوتراپی منفرد (مرکز شهری - آپارتمان)		
۲۰۰	داروخانه (مرکز شهری)		
۱۰۰ مترمربع برای هر تخت	بیمارستان ۱۵۰ تختخوابی		
۱۰۰۰	فضای سبز (محلہ ای)		
۵۰۰	زمین ورزش و بازی کودکان (محلہ ای)		
۱۰۰۰	استخر سرپوشیده (ناحیه ای)		
۵۰۰	باشگاه تفریحات سالم (ناحیه ای)		
۸۰۰۰	محوطه ورزشی (ناحیه ای)		
۱۰۰۰۰	محوطه ورزشی (مرکز شهری)		
۳۰۰۰	محلہ ای	اراضی سبز *	
۱۰۰۰۰	ناحیه ای		

* در اراضی سبز مشخص شده در طرح جامع ، می توان حداکثر ۲۵ درصد را به خدمات ورزشی و ۱۵

درصد را به احداث بنا اختصاص داد .

پاركينگ غيرمسكوني

حداقل تعداد پاركينگ مورد نياز ساختمانهاي غيرمسكوني بر اساس جدول شماره ۳-۳۳۴

محاسبه و تعيين مي گردد .

جدول شماره ۳-۳۳۴ تعداد پاركينگ هاي مورد نياز ساختمان هاي مراکز خدماتي مجموعه

ردیف	عنوان کاربری یا فضا	معنای تعداد پاركينگ (۱ واحد)
۱	کتابخانه	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۲	مراکز ورزشی	برای هر ۸۰ مترمربع زیربنا
۳	تالار اجتماعات	برای هر ۸۰ مترمربع زیربنا
۴	استادیوم ورزشی	برای هر ۳۰۰ مترمربع سطح زمین
۵	مساجد و ساختمان های مذهبی	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۶	مراکز اداری و انتظامی	برای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا
۷	دفاتر تجاری و شرکتهای خصوصی مراکز ناحیه	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۸	فروشگاه های مرکز ناحیه	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
۹	واحدهای خرده فروشی	به ازای هر ۵ واحد (مغازه)
۱۰	رستورانها و سالن های غذاخوری	برای هر ۴۰ مترمربع زیربنا
۱۱	کودکستانها	طبق ضوابط سازمان بهزیستی کشور
۱۲	موسسات آموزشی	طبق ضوابط وزارت آموزش و پرورش

مشخصات فنی پاركينگ

برای هر واحد پاركينگ (با احتساب فضای مانور) باید حداقل ۲۵ مترمربع مساحت در نظر

گرفت .

حداکثر شیب رامپ منتهی به پاركينگ نباید بیش از ۱۵ درصد باشد .

ارتفاع ورودی پاركينگ نباید کمتر از ۱/۸۰ متر باشد .

فاصله بین ستون‌ها در مسیر حرکت و توقف دو وسیله نقلیه باید حداقل ۵ متر (فاصله محور به محور ستون) باشد.

ارتفاع مجاز پارکینگ در زیر پیلونی برابر ۲.۴۰ متر از کف تمام شده است.

ی) رابطه جمعیت و سطح زیربنا

از آنجا که طرح پردیس ۳ در چهارچوب طرح یکپارچه و به منظور تامین مسکن مناسب و تهیه الگویی برای اسکان جمعیت سرریز تهران، طراحی شده و تنوع تیپ واحدها و جذابیت مجموعه برای خانوارهای جوان و با درآمد کم و متوسط بیشتر خواهد بود. لذا سیاست‌گذاری و معیارهای تعیین شده برای طراحی باید به گونه‌ای باشد که هماهنگی لازم با نیاز متقاضیان و توان اقتصادی آنان را داشته باشد و از سوی دیگر مبانی طراحی با مفروضات پیش‌بینی شده طرح پایه که از سوی شرکت عمران شهر جدید پردیس اعلام می‌گردد، هماهنگ باشد. از این رو، ارتباط جمعیت و سطح زیربنا که بر اساس ارزیابی کیفیت فضا و نیاز خانوار تنظیم شده است، پیشنهاد می‌گردد تا موارد ابهام را رفع نموده و سهولت لازم را برای طراحی بینه فراهم آورد.

- واحدهای مسکونی بیش از ۱۴۰ مترمربع ۳ تا ۴ خوابه به حساب آمده و برای جمعیت ۴ تا ۶ نفر تنظیم شده است و متوسط جمعیت آن ۵ نفر در نظر گرفته خواهد شد.

- واحدهای مسکونی ۱۱۰ تا ۱۴۰ مترمربع ۳ خوابه به حساب آمده و برای جمعیت ۴ تا ۵ نفر تنظیم شده است و میانگین جمعیت آن ۴/۵ نفر در نظر گرفته خواهد شد.

- واحدهای مسکونی ۸۵ تا ۱۱۰ مترمربع ۲ تا ۳ خوابه به حساب آمده و برای جمعیت ۳ تا ۵ نفر تنظیم شده است و متوسط جمعیت آن ۴ نفر در نظر گرفته خواهد شد.

- واحدهای مسکونی ۶۰ تا ۸۵ مترمربع ۱ تا ۲ خوابه به حساب آمده و برای جمعیت ۳ تا ۴ نفر تنظیم شده و میانگین جمعیت آن ۳/۵ در نظر گرفته خواهد شد.

- واحدهای مسکونی کمتر از ۶۰ مترمربع ۱ خوابه به حساب آمده و برای جمعیت ۲ تا ۴ نفر در نظر گرفته شده است و معدل جمعیت آن ۳ نفر در نظر گرفته خواهد شد.

با توجه به نیاز به تطابق تراکم ساختمانی و تراکم جمعیت در محدوده ۱۲۲ هکتار مجتمع مسکونی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، جابه‌جایی حداکثر ۱۰ درصد تراکم ساختمانی از یک قواره به قواره‌های مجاور و یا توزیع آن در سایر قطعات طرح در صورتی که استخوان بندی فضایی و عملکردی طرح تغییر نکند، بلامانع است.

۴-۳- آمادگی سازی فاز چهار^۱

جمعیت پذیری، تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی و مطالعات کالبدی فاز چهار و قسمت توسعه شمالی آن در این بخش مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۳-۱- جمعیت پذیری طرح

طرح آمادگی سازی فاز چهار در ابتدای مطالعات برای حدود ۲۵۰ هکتار تهیه شد که در مراحل بعدی، با اضافه شدن طرح توسعه شمالی، وسعت این فاز به حدود ۴۰۴ هکتار افزایش یافت. جمعیت پیش‌بینی شده برای فاز چهار ۳۵ هزار نفر و قسمت توسعه شمالی آن ۱۲ هزار نفر محاسبه شده که در نتیجه جمعیت فاز چهار و توسعه شمالی آن معادل ۴۷ هزار نفر برآورد شده است.

۴-۳-۲- تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی

با توجه به تغییرات طرح آمادگی سازی فاز چهار متعاقباً تراکم ساختمانی و به تبع آن تراکم‌های جمعیتی اراضی فاز چهار آماده سازی شهر جدید پردیس در روند تهیه طرح آن دچار تغییراتی شده و جمعیت فاز چهار براساس نوع تراکم ساختمانی، قطعات تفکیکی و تعداد واحدهای مسکونی محاسبه شده است.

الف) تراکم‌های ساختمانی

با توجه به تقسیم‌بندی فاز چهار به ۶ محله، تعداد و نوع قطعات واحدهای مسکونی قابل ساخت به ترتیب جدول ۱-۳۴۲ اعلام شده است.

بطور کلی تراکم متوسط ساختمانی در دو قسمت شمالی و جنوبی فاز چهار ۹۴ درصد پیش‌بینی شده است.

۱- منظور از فاز چهار، فاز چهار به همراه توسعه شمالی آن می‌باشد.

جدول ۱-۳۴۲- توزیع واحدهای مسکونی در اراضی فاز ۴ شهر جدید پردیس

نوع واحد	تعداد	تراکم ساختمانی ۸۰ درصد	تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد	تراکم ساختمانی ۱۳۰ درصد
ویلایی	قطعه	۹۱۵ ^(۱)	-	-
	واحد	۹۳۵	-	-
آپارتمان	قطعه	۱۷۸	-	-
	واحد	۱۰۳۴	-	-
آپارتمان	قطعه	۱۸۹۳	۳۶۵	۲۱۰
	واحد	۹۹۵۶	۱۵۴۸	۳۸۱۲
کل	قطعه	۲۹۸۶	۳۶۵	۲۱۰
	واحد	۱۱۹۲۵	۱۵۴۸	۳۸۱۲

(۱) تعداد بیست واحد از مجموع قطعات ویلایی به صورت دو واحدی طراحی شده است.

ب) تراکمیهای جمعیتی

بررسی وضعیت تراکم جمعیتی در طرح آماده سازی فاز چهار با توجه به قسمت شمالی و جنوبی این فاز صورت گرفته است. تراکم خالص جمعیتی قسمت جنوبی فاز چهار ۳۷۹ نفر در هکتار و تراکم ناخالص جمعیتی آن ۱۳۶ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی قسمت شمالی فاز چهار ۲۸۴ نفر در هکتار و تراکم ناخالص جمعیتی آن ۸۱ نفر در هکتار پیش بینی شده است. بطور کلی در فاز چهار تراکم خالص جمعیتی ۳۴۹ نفر و تراکم ناخالص جمعیتی ۱۱۶ نفر در هکتار اعلام شده است.

۳-۴-۳- مطالعات کالبدی

در بخش مطالعات کالبدی فاز چهار استخوان بندی و تقسیمات کالبدی شبکه ارتباطی و کاربری اراضی این فاز بررسی می شود.

الف) استخوان‌بندی و تقسیمات کالبدی

وسعت اراضی فاز چهار همراه با توسعه شمالی آن حدود ۴۰۴ هکتار و جمعیت قابل اسکان در آن معادل ۴۷ هزار نفر محاسبه شده است. اراضی فاز چهار، یک ناحیه شهری محسوب شده که از طریق معابر همجوار به مراکز نواحی و شهری مرتبط می‌شود. محدوده فاز چهار در قالب ۶ محله طراحی شده که محله‌های ۱ و ۲ در جنوب، محله ۳ در شرق و محله چهار در شمال محدوده مورد مطالعه مستقر شده‌اند. محله C و یک محله دیگر نیز در طرح توسعه شمالی آن طراحی شده است. مرکز شهر در قلب محدوده فاز چهار قرار گرفته و شرق محدوده مورد مطالعه برای خدمات مقیاس شهری و کاربری‌های تحقیقاتی در نظر گرفته شده است. (نقشه ۱-۳۴۳)

ب) ساختار شبکه ارتباطی

اراضی فاز چهار در شرق فاز سه قرار گرفته است و سلسله مراتب شبکه ارتباطی آن به شرح ذیل است:

- **خیابان شریانی اصلی:** خیابان شریانی اصلی از فاز پنج در غرب شهر شروع شده و بعد از عبور از فاز یک و سه نهایتاً از بخش غربی فاز چهار در جوار مرکز شهر (جبهه شمالی مرکز فاز چهار) می‌گذرد. عرض معبر شریانی درجه یک بر اساس مقاطع عرضی ارائه شده ۴۵ متر منظور شده است (نقشه شماره ۲-۳۴۳) که دارای سه بانده رفت و برگشت در هر جهت می‌باشد که دو مسیر رفت و برگشت با رفیوژ میانی از یکدیگر جدا شده‌اند.
- **خیابان‌های شریانی فرعی:** در محدوده فاز چهار دو خیابان شریانی فرعی از غرب فاز چهار وارد محدوده این فاز می‌شوند و حدود شرقی و مرکزی شهر را تعیین می‌کنند. با توجه به اینکه شمال فاز چهار به کاربری تحقیقاتی و مسکونی تخصیص یافته، اکثر معابر این قسمت را خیابان‌های جمع‌کننده و دسترسی تشکیل می‌دهند. در طرح توسعه قسمت شمالی فاز چهار امتداد شرقی مسیر اصلی شمال فاز ۴ پردیس قطع شده و با توجه به شیب زمین تبدیل به مسیر شرقی غربی اصلی درون سایت می‌گردد. این مسیر در چهار نقطه به مسیر شریانی شمالی فاز چهار پردیس متصل می‌گردد که ورودی آن در امتداد خیابان‌های جمع‌کننده فاز چهار است. معابر شریانی فرعی در این فاز دارای رفیوژ بوده که مسیرهای رفت و برگشت

را از يكديگر جدا نموده است . هر مسير داراي دو خط عبور مي باشد . مجموع عرض سواره در هر مسير عبوري ۷/۵ متر مي باشد .

- معابر جمع كننده و تغذيه كننده محلي : اين نوع شبكه معابر توريع ترافيك ورودی به داخل محلات را تا محدوده زيرمحلات تنظيم نموده و دسترسي به مراكز خدماتي را تا مين مي كنند . عرض اين معابر ۲۰ متر منظور شده است . مجموع عرض سواره رو در اين گونه معابر ۱۱ متر پيشنهاد شده كه فاقد رفبوز مياني مي باشد .

- خيابانهاي دسترسي : اين نوع معابر ، دسترسي به واحدهاي همسايگي و واحدهاي مسكوني را تا مين نموده و مي توانند انومبيل رو با پياده رو باشند . كل عرض اين گونه معابر ۱۲ متر منظور شده و عرض مفيد سواره رو در آنها جمعا ۶/۵ متر پيش بيني شده است .

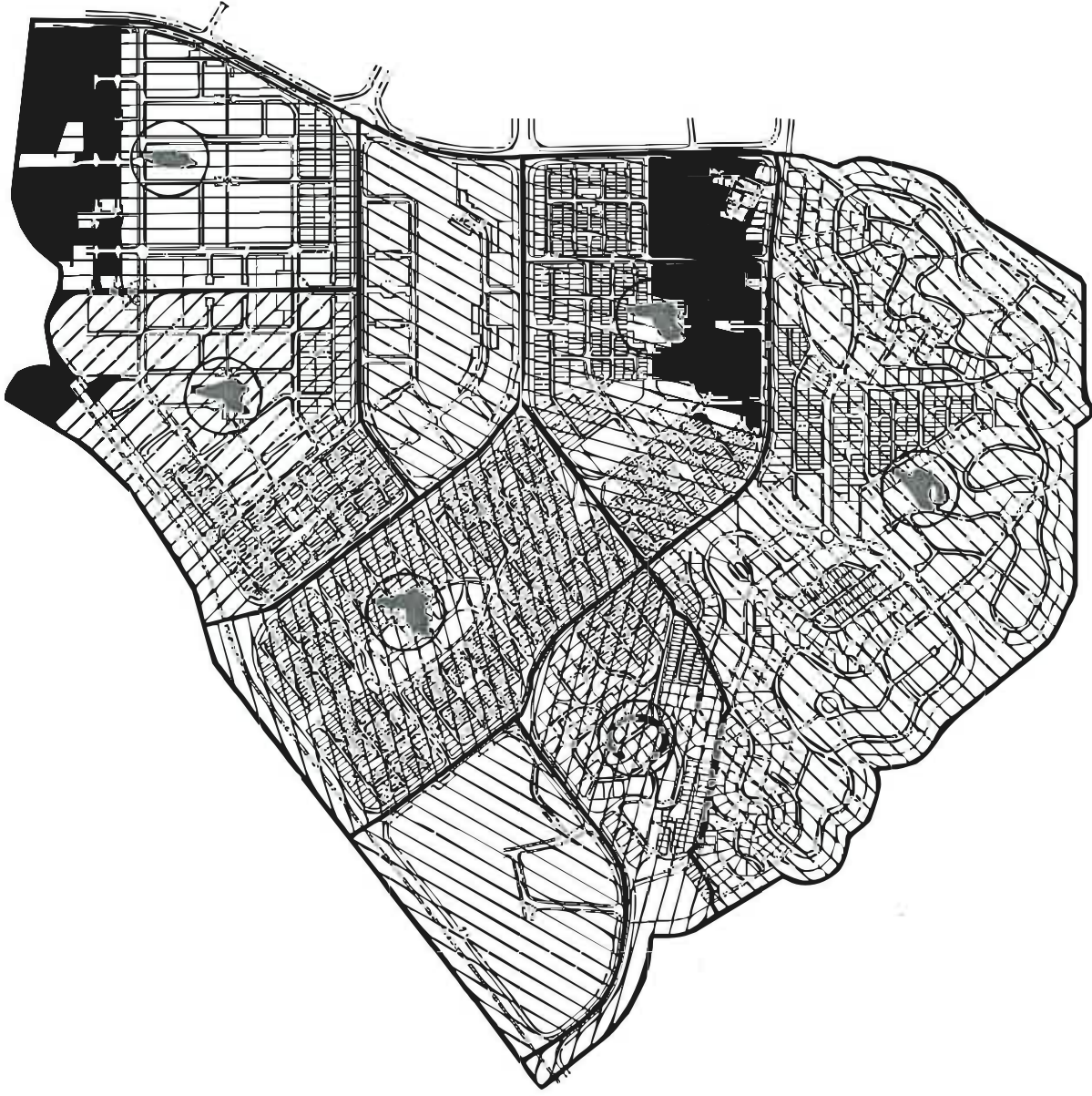
- شبكه مسيرهاي پياده و فضاي سبز : با توجه به لزوم دفع قاضلاب و آبهاي سطحي اين مسيرها به نحوي طراحي گرديده اند كه علاوه بر اينكه از يك شبكه منسجم برخوردارند ، به شبكه پياده فاز چهار پرديس نيز منصل گردند .

مخطط تقسيم اراضي

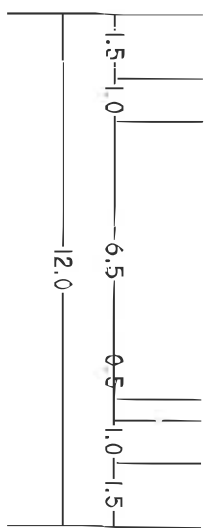
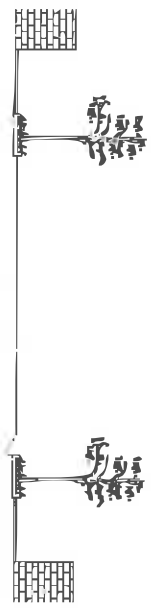
- محل 1
- محل 2
- محل 3
- محل 4
- محل 5
- محل 6
- محل 7
- محل 8
- محل 9
- محل 10
- محل 11
- محل 12
- محل 13
- محل 14
- محل 15
- محل 16
- محل 17
- محل 18
- محل 19
- محل 20
- محل 21
- محل 22
- محل 23
- محل 24
- محل 25
- محل 26
- محل 27
- محل 28
- محل 29
- محل 30
- محل 31
- محل 32
- محل 33
- محل 34
- محل 35
- محل 36
- محل 37
- محل 38
- محل 39
- محل 40
- محل 41
- محل 42
- محل 43
- محل 44
- محل 45
- محل 46
- محل 47
- محل 48
- محل 49
- محل 50
- محل 51
- محل 52
- محل 53
- محل 54
- محل 55
- محل 56
- محل 57
- محل 58
- محل 59
- محل 60
- محل 61
- محل 62
- محل 63
- محل 64
- محل 65
- محل 66
- محل 67
- محل 68
- محل 69
- محل 70
- محل 71
- محل 72
- محل 73
- محل 74
- محل 75
- محل 76
- محل 77
- محل 78
- محل 79
- محل 80
- محل 81
- محل 82
- محل 83
- محل 84
- محل 85
- محل 86
- محل 87
- محل 88
- محل 89
- محل 90
- محل 91
- محل 92
- محل 93
- محل 94
- محل 95
- محل 96
- محل 97
- محل 98
- محل 99
- محل 100



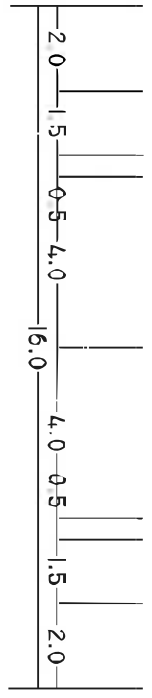
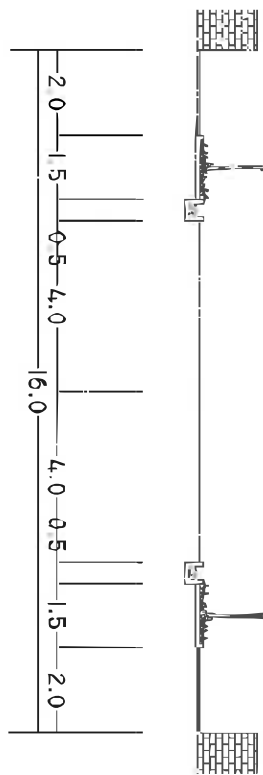
رقم:	025001000
تاريخ:	14/01/2011
محل:	محل 1
محل:	محل 2
محل:	محل 3
محل:	محل 4
محل:	محل 5
محل:	محل 6
محل:	محل 7
محل:	محل 8
محل:	محل 9
محل:	محل 10
محل:	محل 11
محل:	محل 12
محل:	محل 13
محل:	محل 14
محل:	محل 15
محل:	محل 16
محل:	محل 17
محل:	محل 18
محل:	محل 19
محل:	محل 20
محل:	محل 21
محل:	محل 22
محل:	محل 23
محل:	محل 24
محل:	محل 25
محل:	محل 26
محل:	محل 27
محل:	محل 28
محل:	محل 29
محل:	محل 30
محل:	محل 31
محل:	محل 32
محل:	محل 33
محل:	محل 34
محل:	محل 35
محل:	محل 36
محل:	محل 37
محل:	محل 38
محل:	محل 39
محل:	محل 40
محل:	محل 41
محل:	محل 42
محل:	محل 43
محل:	محل 44
محل:	محل 45
محل:	محل 46
محل:	محل 47
محل:	محل 48
محل:	محل 49
محل:	محل 50
محل:	محل 51
محل:	محل 52
محل:	محل 53
محل:	محل 54
محل:	محل 55
محل:	محل 56
محل:	محل 57
محل:	محل 58
محل:	محل 59
محل:	محل 60
محل:	محل 61
محل:	محل 62
محل:	محل 63
محل:	محل 64
محل:	محل 65
محل:	محل 66
محل:	محل 67
محل:	محل 68
محل:	محل 69
محل:	محل 70
محل:	محل 71
محل:	محل 72
محل:	محل 73
محل:	محل 74
محل:	محل 75
محل:	محل 76
محل:	محل 77
محل:	محل 78
محل:	محل 79
محل:	محل 80
محل:	محل 81
محل:	محل 82
محل:	محل 83
محل:	محل 84
محل:	محل 85
محل:	محل 86
محل:	محل 87
محل:	محل 88
محل:	محل 89
محل:	محل 90
محل:	محل 91
محل:	محل 92
محل:	محل 93
محل:	محل 94
محل:	محل 95
محل:	محل 96
محل:	محل 97
محل:	محل 98
محل:	محل 99
محل:	محل 100



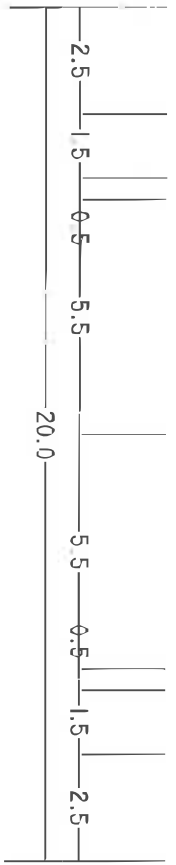
NO:	DEZ/1397/14	شماره نقشه:	14
DATE:	1397/12/14	تاریخ:	1397/12/14
PROJECT:	مدرسه	نام پروژه:	مدرسه
CLIENT:	شهرداری	کارفرما:	شهرداری
SCALE:	1:100	مقیاس:	1:100
DESIGNER:	مهندس	طراح:	مهندس
CHECKER:	مهندس	بررسی کننده:	مهندس
APPROVED:	مهندس	تایید کننده:	مهندس



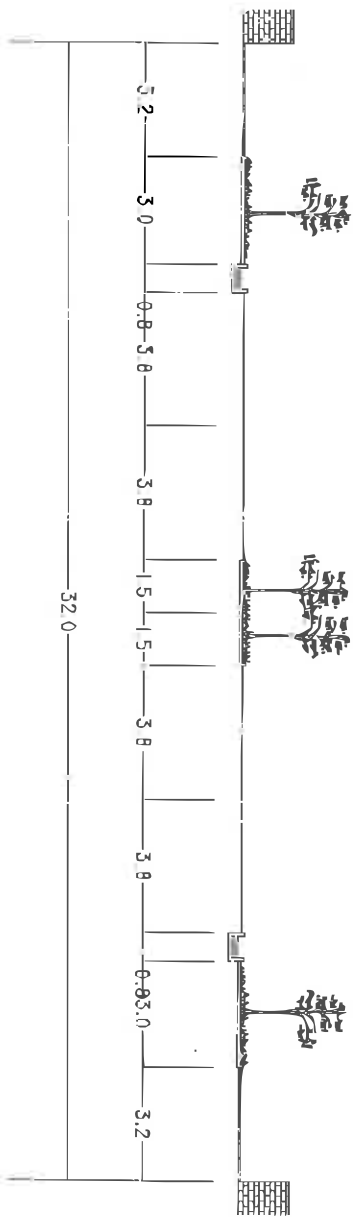
خیابان دسترسی



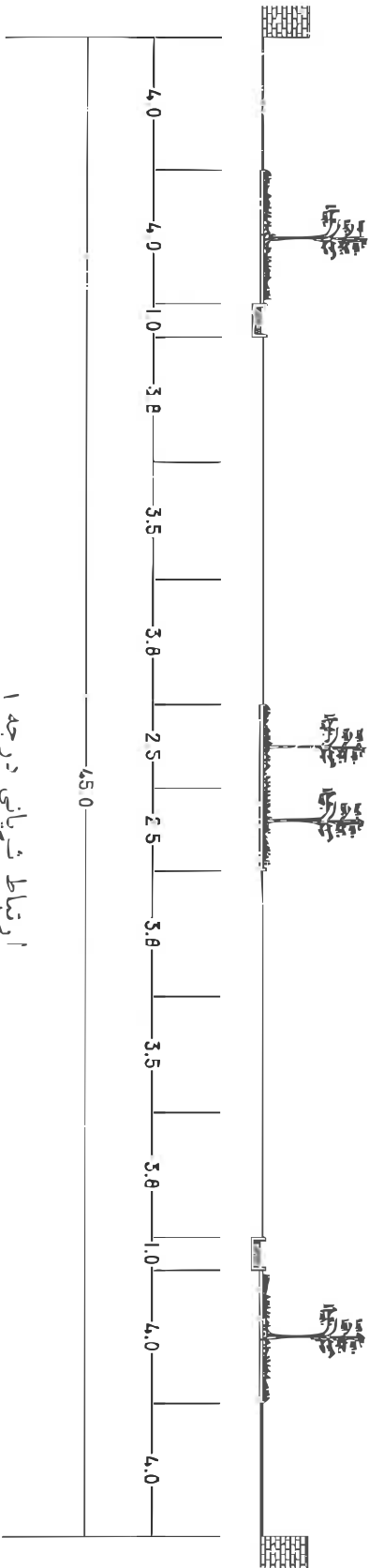
خیابان محلی درجه ۲



خیابان جمع کننده محلی



ارتباط شریانی درجه ۲



ارتباط شریانی درجه ۱

NO.:	NO.:	NO.:	NO.:	NO.:	NO.:	NO.:	NO.:	NO.:	NO.:
EX.:	EX.:	EX.:	EX.:	EX.:	EX.:	EX.:	EX.:	EX.:	EX.:
DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:	DESCRIPTION:
PROJECT NAME: ...									
DRAWING NO: ...									
DATE: ...									
SCALE: ...									
DRAWN BY: ...									
CHECKED BY: ...									
APPROVED BY: ...									
PROJECT LOCATION: ...									
CLIENT: ...									
ARCHITECT: ...									
ENGINEER: ...									
DATE OF ISSUE: ...									

ج) کاربری اراضی

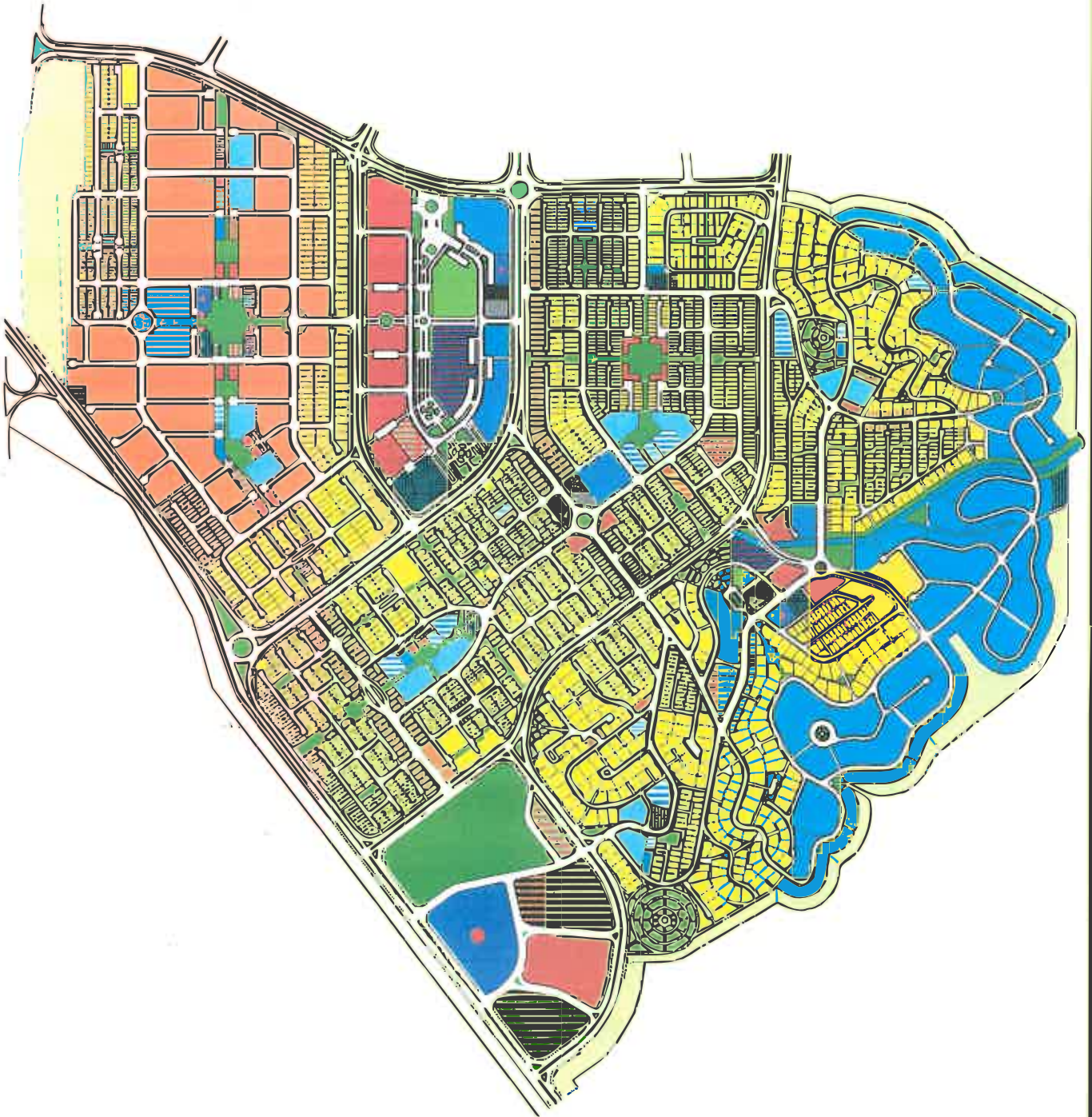
بررسی کاربری اراضی فاز چهار بیانگر آن است که کاربری مسکونی با سطحی بالغ بر $۱۳۸/۳$ هکتار و $۳۳/۲۹$ درصد از کل اراضی فاز و کاربری حمل و نقل با $۱۱۷/۲$ هکتار بیشترین سطوح اراضی فاز چهار را به خود اختصاص داده‌اند. مجموع سرانه کاربری اراضی در این فاز معادل $۸۶/۰۴$ مترمربع می‌باشد. (جدول ۱-۳۴۳). تجمیع اراضی پیش‌بینی شده برای مراکز آموزشی - تحقیقاتی در اراضی شمالی این فاز موجب شکل‌گیری سرانه‌ای حدود $۶/۹۲$ مترمربع (نسبت به جمعیت پیش‌بینی شده) برای این کاربری شده است. در طرح جامع بخشی از اراضی فاز ۴ و قسمتی از اراضی جنوب جاده تهران - مازندران برای ایجاد مراکز آموزشی - تحقیقاتی پیش‌بینی شده که در طرح آماده‌سازی فاز چهار اعمال شده است. (نقشه ۳-۳۴۳)

جدول ۱-۳۴۳- کاربری اراضی در طرح آماده سازی فاز چهار شهر جدید پردیس
(جمعیت طرح آماده سازی ۴۷ هزار نفر)

درصد	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
۳۴/۲	۲۹/۴۳	۱۳۸۳۰۰۳	مسکونی
۳/۱۸	۲۰۷۳	۱۲۸۵۴۵	تجاری
۳/۷۴	۳/۲۱	۱۵۱۳۳۱	آمورشی
۰/۳۲	۰/۲۷	۱۲۷۴۰	اداری
۷/۱۴	۰/۸۹	۴۶۲۰۰	درمانی
۰/۴۲	۰/۳۶	۱۶۹۶۴	فرهنگی
۰/۵۵	۰/۴۸	۲۲۳۴۴	مذهبی
۱/۰۴	۰/۹	۴۱۹۹۰	جهانگردی و پذیرایی و تفریحی
۰/۷۳	۰/۶۳	۲۹۵۵۴	ورزشی
۷/۸۹	۶/۷۹	۳۱۹۱۸۲	پارک و فضای سبز
۰/۳۹	۰/۳۴	۱۵۸۸۳	مسایل و رودخانه
۱/۳۷	۱/۱۸	۵۵۲۲۹	تاسیسات و تجهیزات شهری
۲۹	۲۴/۹۴	۱۱۷۲۲۲۲	شبکه معابر
۰/۱۶	۰/۱۴	۶۶۰۷	پارکینگ
۸/۰۵	۶/۹۳	۳۲۵۳۸۳	مراکز تحقیقاتی
۰/۳۶	۰/۳۱	۱۴۷۵۷	اراضی ذخیره
۷/۴۷	۶/۴۳	۳۰۲۲۱۹	حریمها
۱۰۰	۸۶/۰۴	۴۰۴۴۱۶۲	جمع

رنگ‌های اختصاصی

- مکون تراکم خیلی کم
- مکون تراکم کم
- مکون تراکم متوسط
- مکون تراکم زیاد
- اداری - انتظامی
- تجاره
- تعمیرات شهری
- دومانی بهداشتی
- گردگستان
- بستان
- راهسالی
- دیسرستان
- مغربی
- ورزشی
- فرهنگی
- فضای سبز
- فضای سبز و حیواناتی
- فضای ذخیره
- پارکینگ
- جاذبه‌های تفریحی
- مراکز خدماتی
- مهری



NO	DESCRIPTION
PROJECT NO:	مهرگان شهر جدید اهواز
PROJECT NAME:	مهرگان شهر جدید اهواز
PROJECT LOCATION:	مهرگان شهر جدید اهواز
PROJECT SCALE:	1:5000
PROJECT DATE:	1385/3
PROJECT DRAWN BY:	...
PROJECT CHECKED BY:	...
PROJECT APPROVED BY:	...

۴-۳- ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی آماده‌سازی فاز چهارم پردیس و توسعه شمالی آن

ضوابط و مقررات ارائه شده برای احداث بنا در اراضی فاز چهارم توسعه شمالی آن به شرح ذیل است:

الف) ضوابط و مقررات احداث بنا در واحدهای آبارنمایی با تراکم ۸۰ و ۱۰۰ و ۱۲۰ درصد

موقعیت

- در سطوح چند خانواری محوطه ساختمان اختصاصی نیست و به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد مگر آنکه حیاطهای مجاور واحدهای تراسه به شکل حیاط اختصاصی طراحی شده باشند.
- هیچ نوع تفکیک جدید در قطعات تفکیک شده اولیه مجاز نیست.
- حصار فاصل بین بلوک ها و معابر باید به صورت مشبک یا ترکیبی از نرده و دیوار ساخته شود. (مطابق با الگوی سیمای شهری)
- طراح مجاز خواهد بود واحدهای مسکونی را در یک یا چند بلوک ساختمانی طراحی کند ولی به هر حال تعداد کمتر بلوکها ترجیح دارد ضمن آنکه توجه به شکل زمین و توپوگرافی آن الزامی است.
- در ایجاد دسترسی باید حداقل تعداد در ورودی و خروجی سواره و پیاده در نظر گرفته شود (ورودی و خروجی سواره برای ۲۰ واحد پارکینگ یکی و مشترک است، ولی برای بیشتر از ۲۰ واحد پارکینگ یک ورودی و یک خروجی جداگانه در نظر گرفته می شود).
- برای ورودی‌های پیاده و سواره سردر مناسبی با الهام از معماری اصیل و هماهنگ با نما و سیمای شهری ضراحی شود.
- فضای سبز ضمن حفظ موقعیت طبیعی منطقه، به نحو مطلوب طراحی شود.
- به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی، انتخاب مصالح پوسته خارجی ساختمان و طراحی درها و بازشوها بر اساس مقررات ملی ساختمان انجام شود.
- فضاهایی به منظور بازی کودکان و تجمع ساکنین و همچنین محل هایی برای دفع زباله و نگهداری ملزومات اطفای حریق پیش‌بینی شوند.
- در مورد پلاک‌هایی که به فضاهای پیاده شهری از قبیل کوچهها و فضاهای سبز پیاده اشراف دارند، هرپلاک می‌تواند یک راه دسترسی پیاده به فضاهای ذکر شده داشته باشد این راه دسترسی نباید به یک واحد مسکونی از یک قطعه منحصر باشد.
- طرح سردر ورودی به پیاده‌روهای شهری و کوچهها باید هماهنگی کامل با نما و سیمای شهری داشته باشد.

شرایط احداث بنا در الگوی دو واحدی و بیشتر در تراکم های مختلف

- ۱- رعایت حداقل ۳ مترفاصله از حد شمالی بنا تا بر شمالی زمین الزامی است .
- ۲- تراکم ، سطح اشغال ، تعداد طبقات بنا و تعداد واحدهای مسکونی باید منطبق بر جدول ۱-۳۴۴ باشد .

جدول ۱-۳۴۴- ضوابط احداث بنا در الگوی دو واحدی و بیشتر

تعداد کل واحدها در طبقات	۲ واحد به بالا	۲ واحد به بالا	۲ واحد به بالا
تراکم	۸۰٪	۱۰۰٪	۱۳۰٪
تعداد طبقات مفید مسکونی	۲	۲	۳
حداکثر طول مجاز	(۱۰۵ + ۶۰٪) متر طول	(۳ + ۶۰٪) متر طول	(۱۰۵ + ۶۰٪) متر طول
رعایت حریم شمالی	عرض زمین ۳* مترطول	عرض زمین ۳* مترطول	عرض زمین ۳* مترطول

- تراکم ساختمانی قطعات ۲ واحدی ۲۴۰ مترمربعی و کمتر از آن در تراکم خیلی کم واقع در محله بک ۱۰۰ درصد تعیین شده است .
- رعایت پخ در ساخت آپارتمانها الزامی نیست .
- حریم احداث آپارتمان در انتهای بن بستها ، در تراکم ۸۰ درصد در قطعات شمالی ۴/۵ متر می باشد (فضای مورد نیاز جهت ایجاد واحدهای تجاری) .
- میزان عقب نشینی برای پلاکهای جنوبی در انتهای بن بست ۶ متر می باشد .
- رعایت حداکثر طول مجاز برای پلاکهای جنوبی واقع در انتهای بن بستها (با عرض کمتر از ۱۱ متر) معادل ۶۰ درصد طول زمین به علاوه سه متر الزامی است .
- احداث پیلوت برای پلاکهای مشرف به معبر پیاده اصلی با تراکم ۱۰۰ درصد الزامی است .
- میزان پیشروی طبقه اول (کنسول) در پلاکهای جنوبی به میزان ۱ متر مجاز می باشد .

ساخت بنا

- نورگیری کلیه طبقات بالاتر از همکف از نور عمومی پارک ها و میادین عمومی مجاز است .
- در طبقه همکف تعبیه باز شو در ارتفاع پایین تر از ۱/۸۰ متر از سطوح معبر ممنوع است .

- کلیه فضاهای اصلی ساختمان باید دارای تهویه و نورمستقیم باشند در صورت نورگیری از باسجوها ضوابط نورگیرها اعمال می شود.
- نسبت مساحت پنجره‌ها به مساحت هر فضا نباید از مقادیر زیر کمتر باشد :
- یک به شش برای فضاهای اصلی اشعه گیر و فضاهای غیر اصلی
- یک به چهار برای فضاهای اصلی غیر اشعه گیر
- رعایت تفکیک فضاهای خصوصی و عمومی در هر واحد مسکونی
- مساحت راه پله (مشاعات) جز، ربرینا محاسبه نمی شود
- نورگیری راه پله تا سه طبقه مسکونی اجباری نیست
- در آپارتمانها حداقل عرض راه پله ۱،۱۰ متر است .
- نصب کانال و لوله‌کشی تأسیسات در نمای ساختمان ممنوع است
- فاصله دو فضای اصلی از دو واحد همسایه در یک بلوک ساختمانی که به سمت یکدیگر پنجره دارند نباید از ۶ متر کمتر باشد و در طراحی باید سعی شود که حتی الامکان پنجره‌ها در مقابل یکدیگر قرار نگیرند
- نوصبه می‌شود به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی و با توجه به اقلیم سرد منطقه از طراحی آپارتمان‌های شمالی خودداری شود .
- حداکثر ارتفاع یک کف تا کف دیگر (یک طبقه مستونی) ۳،۴۰ و حداقل آن ۳،۱۰ متر در نظر گرفته شود .

ضوابط و مقررات مربوط به احداث پیلوت و زیرزمین

- احداث یک طبقه زیر زمین تا حد سطح اشغال واحد مسکونی واحداث یک طبقه پیلوت تا حد مساحت طبقه اول مجاز است و مساحت آنها جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
- کاربری‌های مجاز در طبقات زیرزمین و پیلوت محدود به موارد زیر است :
- انبار واحدهای مسکونی
- موتور خانه
- پارکینگ
- محل بازی بچه‌ها و سرایداری برای بلوک‌های بیش از هفت واحد (درحد ۴۰ متر مربع)
- انبار عمومی برای نگهداری وسایل باغبانی و نظایر آن ...
- رقوم روی سقف زیرزمین نباید از ۱۳۰ سانتی‌متر نسبت به رقوم متوسط فضای باز (درجهت نورگیری آن) بیشتر باشد .
- ارتفاع مفید زیر زمین از روی کف تا زیر سقف تمام شده حداکثر ۲۴۰ سانتی‌متر باشد

- ارتفاع مفید پیلوت از روی کف تا زیر سقف تمام شده حداکثر ۲۶۰ سانتی‌متر باشد.
- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱۸۰ سانتی‌متر است.
- در زمین‌هایی که سبب طولی آن زیاد است، ارتفاع نورگیر می‌تواند تا ۹۰ سانتی‌متر در سمت شمالی و تا ۲۴۰ سانتی‌متر در سمت جنوبی باشد (به عنوان واحد مسکونی تلقی شود).
- برای واحدهای زیر ۷۵ متر مربعی نیم واحد پارکینگ برای واحدهای مسکونی ۷۵ تا ۱۵۰ متر مربعی یک واحد پارکینگ، ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر مربعی ۱.۵ واحد، ۲۰۰ متر مربعی به بالا دو واحد پارکینگ پیش‌بینی شود.
- برای پارکینگ‌هایی که ظرفیت بیش‌تر از ۲۰ خودرو دارند بیش‌بینی دو درب به صورت ورودی و خروجی با عرض حداقل ۳ متر و با یک در ورودی با عرض حداقل ۵ متر الزامی است.
- ابعاد مورد نیاز برای پارک یک خودرو ۳*۵ متر و برای پارک دو خودرو ۵*۵ متر و برای پارک سه خودرو ۵*۷ متر است.
- حداقل شعاع گردش در مواقعی که مسیر دسترسی به محل پارک مستقیم نباشد ۵ متر تعیین می‌شود.
- حداقل عرض رامپ ۳/۵ متر می‌باشد.
- شیب رامپ از ۱۵٪ بیش‌تر نباشد.
- ایجاد دیوار در اطراف پیلوت مجاز نیست و پیلوت باید با دیوار مجوف (ترکیبی از نرده و دیوار) محصور شود (بدون حصار هم می‌تواند باشد).

• ضوابط و مقررات مربوط به فضای باز (نورگیرها، پاسیوها و حیاط خلوت‌ها)

- حریم شمالی قطعه‌ها به عرض ۳ متر به عنوان حیاط خلوت تلقی می‌شود.
- جدول ۲-۳ و ۳-۴ حداقل مساحت پاسیو و حداقل طول ضلع عمود بر پنجره را برای آپارتمان‌های ۲ و ۳ طبقه مسکونی به تفکیک فضاهای اصلی و غیر اصلی نشان می‌دهد:

جدول ۲-۳-۴ حداقل مساحت پاسیو و حداقل طول ضلع عمود بر پنجره در یک آپارتمان

تعداد طبقات فضاها	آپارتمان دو طبقه	آپارتمان سه طبقه
فضاهای غیر اصلی	طول عمود ۳ متر مساحت ۷/۵ متر مربع	طول عمود ۴/۵ متر مساحت ۱۲ متر مربع
فضاهای اصلی	طول عمود ۴ متر مساحت ۱۲ متر مربع	طول عمود ۴/۵ متر مساحت ۱۳/۵ متر مربع

جدول ۳-۳۴۴- حداقل مساحت پاسیو و حداقل طول ضلع عمود بر پنجره در آپارتمان‌های مجزا و روبروی هم

تعداد طبقات فضاها	آپارتمان دو طبقه	آپارتمان سه طبقه
فضاهای غیراصلی	طول عمود ۴٫۵ متر مساحت ۱۲ مترمربع	طول عمود ۴٫۵ متر مساحت ۱۲ مترمربع
فضاهای اصلی	طول عمود ۶ متر مساحت ۱۸ مترمربع (حریم به صورت مشاع)	طول عمود ۶ متر مساحت ۱۸ مترمربع

- مساحت‌های ذکر شده جزو مساحت طبقات محسوب نخواهد شد ولی چنانچه از سطوح داده شده کمتر باشد تمام سطح پاسیو در هر طبقه درو زیربنا محسوب خواهد گردید .
- در طراحی پاسیو سعی شود پنجره‌ها به یکدیگر اشرف نداشته باشند در ضمن رنگ و مصالح مصرفی داخل پاسیو باید طوری باشد که نور را در خود منعکس کند .

• ضوابط و مقررات مربوط به بالکن‌ها

- از طرح بالکن‌های سه طرف باز خودداری شود .
- عرض بالکن‌ها نباید از ۱/۲۰ متر کمتر باشد .
- بالکن‌هایی که محل قرارگیری کولر هستند باید با دیوار مجوف محصور شوند .
- یک دوم مساحت بالکن‌ها مشروط به رعایت تعادل ، جزو زیربنا محاسبه می شود .
- بالکن‌های واحدهای آپارتمانی در یک طبقه به هم اشرف نداشته باشند .

• ضوابط و مقررات مربوط به دیوارها

- دیوارهای مشترک بین دو واحد باید به صورت دو جداره و با عایق صوتی ساخته شوند .
- ضخامت دیوارهای جانبی واحدهای مسکونی از ۲۲ سانتی‌متر کمتر نباشد .

ب) ضوابط و مقررات مربوط به استقرار بنا در آبارتمان تراسه

- تراکم ساختمانی (نسبت مساحت زیر بنای مفید) با احتساب دیوارها ۸۰ درصد مساحت هرقطعه است .
- سطح اشغال واحدهای آبارتمان تراسه از بالاترین نقطه زمین با حفظ حریمها ۷۵ درصد مساحت هرقطعه است .
- رعایت فاصله ۳/۵ متر از اطراف بنا (به جز حیاط مشاع واحدها) الزامی است .
- درمورد زمین‌هایی که معبر سواره با بالاترین نقطه پلاک همجوار است ، رعایت فاصله ۳/۵ متر از هر معبر الزامی نمی باشد و واحدهای آبارتمان تراسه در شیب‌های ۲۰ تا ۴۵ در صد اجرا می‌شوند .
- در صورتیکه زمین واگذار شده شیب مناسبی برای الگوی خاصی را نداشته باشد بعد از تقاضای مالک بررسی شده و در صورت امکان با تأیید دفنر صدور پروانه نسبت به تغییر نوع الگوی واحد ساختمانی اقدام خواهد شد .
- با افزایش شیب مقدار لغزش واحدهای تراسه روی هم افزایش می یابد . بنا براین واحدهای تراسه به غیر از بخش هایی که روی هم قرار می گیرند باید یک طبقه ساخته شوند ، مگر در موارد خاص که با تأیید دفتر صدور پروانه تا حد دو طبقه مجاز خواهد بود .
- لغزش دو واحد روی هم نباید از ۷۰ درصد طول هر واحد تراسه تجاوز کند (در شیب های زیاد) در قسمت مخفی ساختمان ایجاد پارکینگ و انبارها و موتور خانه از این قاعده مستثنی هستند .
- در پلاک‌هایی که پائین‌ترین نقطه زمین با معبر سواره همجوار باشد ، ارتفاع ساختمان نباید بیشتر از حد دو طبقه به علاوه ۱/۳۰ متر از بالاترین نقطه زمین تجاوز کند .
- در پلاک‌هایی که بالاترین نقطه زمین با معبر سواره همجوار باشد ، ارتفاع ساختمان نباید بیشتر از حد دو طبقه به علاوه ارتفاع پیلوت از بالاترین نقطه زمین تجاوز کند .
- در قطعاتی که اختصاص به آبارتمان تراسه دارد ، محل استقرار آبارتمان در بلندترین نقطه زمین قرار می‌گیرد .

• ضوابط و مقررات مربوط به مسیرهای دسترسی به آبارتمان تراسه

- عرض مسیر دسترسی به آبارتمان تراسه نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد .
- در آبارتمان‌های تراسه تک واحدی یکی از حریم‌های طولی (به عرض ۳/۵ متر) می‌تواند به صورت دسترسی (راه پله) باشد .

- در آپارتمان‌های تراسه دو واحدی (در یک طبقه) فاصله بین آپارتمان‌ها (در یک طبقه) نباید از $3/5$ متر کمتر باشد این فضا می تواند مسقف باشد ، ولی نورگیری فضاهای غیر اصلی در صورت مشرف نبودن عبور پیاده در این مسیر بلامانع است .
- در طراحی مسبرهای پیاده رعایت حداکثر اصول فنی و آسایش و ایمنی افراد مورد توجه قرار گیرد .
- در طراحی مسبرهای پیاده سعی شود از دید مستقیم در راه پله جلوگیری به عمل آید (طول مسیر بصورت مستقیم و یکنواخت طراحی نگردد) یعنی به صورت شکست در دید طراحی گردد.

• ضوابط و مقررات مربوط به نورگیری واحدها و آپارتمان تراسه

- حریم‌های $3/5$ متری (در جوار واحدهای تراسه) از یکطرف به عنوان تراس واحدها تلقی می شوند.
- برای جلوگیری از اشرف باید طرفین هر تراس همجوار (مربوط به دو بلاک مجاور) با دیواری با ارتفاع حداقل $1/80$ متر محصور شود .
- در تراس‌های طبقات ضروری است یک جعبه گل به عرض مناسب طوری که به تراس طبقه زیرین اشرف نداشته باشد تعبیه شود .
- حداکثر پیش آمدگی روی تراس طبقه زیرین بصورت بالکن $1/20$ متر است .
- نورگیری فضاهای واحدهای تراسه که به تراس طبقه زیرین اشرف دارند مجاز نیست .
- نورگیری فضاهای واحدهای آپارتمانی از حریم‌ها بلامانع است .
- ایجاد تراس روی سقف طبقه زیرین مجاز نیست .
- ایجاد بالکن روی سقف طبقه زیرین با عرض $1/5$ متر که به تراس همسایه اشرف نداشته باشد بلامانع است .
- نورگیری کلیه طبقات بالاتر از همکف از گذرهای عمومی - پارک ها و میداین عمومی مجاز است .
- در طبقاتی که تراس مجاور گذرهای عمومی و پارک ها و میداین باشد ، تعبیه دیواری به ارتفاع $1/80$ متر الزامی است .
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان باید دارای تهویه و نور مستقیم باشند .
- نسبت مساحت پنجره ها به مساحت هر فضا نباید از مقادیر زیر کمتر باشد :
- یک به شش برای فضاهای اصلی اشعه گیر و فضاهای غیراصلی
- یک به چهار برای فضاهای اصلی غیر اشعه گیر .
- تفکیک فضاهای خصوصی و عمومی در هر واحد مسکونی الزامی است .
- عدم اشرف واحدهای مسکونی روبروی هم باید رعایت شود.
- سطوح راه پله (مشاعات) جزو زیربنا محاسبه نمی شود .

- حداقل عرض راه پله آپارتمانی $1/10$ متر و حداقل مساحت آن برای تک واحدی ۱۲ متر مربع و برای دو واحدی یا بیشتر ۱۴ متر مربع است .
- نصب کانال و لوله‌کشی تأسیسات در نمای ساختمان مجاز نیست .
- سطح پنجره حداقل باید ۲۰ سانتی‌متر از سطوح دیوار خارجی عقب‌تر باشد .
- در واحدهایی که نور آنها از طرف غرب تأمین می‌شود عقب نشینی پنجره ها تا حد ۱۲۰ سانتی‌متر و تعبیه بارتیشن‌های مشبک کرکره ای ضروری است .
- به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی و با توجه به اقلیم سرد منطقه از طرح واحدهای شمالی خودداری شود ، مگر در موارد خاص که با تأیید دفتر صدور پروانه انجام پذیرد .
- داکت‌های تأسیساتی آپارتمان‌های تراسه باید به نحو مطلوبی طراحی شوند .
- سقف‌ها در پلاک‌هایی که بصورت تراسه هستند باید به صورت شیب دار اجرا شوند .

• ضوابط و مقررات مربوط به پیلوت ، زیرزمین و پارکینگ

- در پلاک‌هایی که پایین‌ترین نقطه آن مجاور خیابان است فضای پارکینگ می‌تواند در زیرحیاط مشاع (۳۰٪ سطح پلاک) طراحی شود (به منظور کاهش هزینه‌های خاکبرداری)
- در پلاک‌هایی که بالاترین نقطه زمین مجاور خیابان است فضای پارکینگ باید به صورت پیلوت طراحی شود .
- ارتفاع مفید زیرزمین از کف تا زیرسقف حداکثر ۲۴۰ سانتی‌متر باشد .
- ارتفاع مفید پیلوت از کف تا زیر سقف حداکثر ۲۶۰ سانتی‌متر باشد .
- رقوم روی سقف زیر زمین نباید از $1/30$ متر نسبت به رقوم متوسط فضای باز در جهت نورگیری آن بیشتر باشد .

• کاربری‌های مجاز در طبقات زیرزمین و پیلوت

- انبارهای واحدهای مسکونی ، موتورخانه ، پارکینگ ، محل بازی بچه ها و سرایداری در ساختمان‌های با بیش از هفت واحد (در حد ۴۰ متر مربع) .
- انبار عمومی برای نگهداری وسایل باغبانی و نظایر آن
- در پلاک‌هایی که بالاترین نقطه آن مجاور خیابان است علاوه بر اجرای پیلوت برای پارکینگ می‌توان در حد نیاز از زیرزمین هم استفاده کرد (احداث زیرزمین در زیر پیلوت) .

• ضوابط و مقررات احداث پارکینگ

- برای واحدهای زیر ۷۵ متر مربع نیم واحد پارکینگ برای واحدهای مسکونی ۷۵ تا ۱۵۰ متر مربع یک واحد پارکینگ ، ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر مربع ۱/۵ واحد ، ۲۰۰ متر مربع به بالا دو واحد پارکینگ پیش بینی شود.
- برای پارکینگ‌هایی که ظرفیت بیشتر از ۲۰ خودرو دارند ، پیش بینی دو درب به صورت ورودی و خروجی با عرض حداقل ۳ متر و با یک درب ورودی با عرض حداقل ۵ متر الزامی است .
- ابعاد مورد نیاز برای پارک یک خودرو ۳*۵ متر و برای پارک دو خودرو ۵*۵ متر و برای پارک سه خودرو ۵*۷/۵ متر است .
- حداقل شعاع گردش در مواقعی که مسیر دسترسی به محل پارک مستقیم نباشد ۵ متر تعیین می شود .
- حداقل عرض رامپ ۳/۵ متر می باشد .
- شیب رامپ از ۱۵ درصد بیشتر نباشد .
- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ از کف ۱/۸۰ متر است .
- ایجاد دیوار در اطراف پیلوت مجاز نیست و پیلوت باید با دیوار مجوف یا ترکیبی از نرده و دیوار کوتاه تا حد ۱۲۰ سانتی‌متر محصور شود (بدون حصار هم می تواند باشد) .

• ضوابط و مقررات مربوط به بالکن ها

- از طرح بالکن‌های سه طرف باز خودداری شود .
- عرض بالکن نباید از ۱/۲۰ متر کمتر باشد .
- بالکن‌هایی که محل قرارگیری کولر هستند باید به صورت مجوف محصور شوند.
- تعبیه کولر در تراس‌ها مجاز نیست ، مگر در فضای خاصی که داخل واحد مسکونی و مشرف به تراس باشد و به وسیله دیوار مجوف محصور شده باشد .
- یک دوم مساحت بالکن ها مشروط به رعایت تعادل ، جزو زیربنا محاسبه می شود .
- مساحت تراس‌های واحدهای تراسه جزو زیربنا محاسبه نمی شود .
- بالکن‌های واحدهای آپارتمانی و تراسه (واحدهای مجاور هم) نباید به هم اشرف داشته باشند .

• ضوابط و مقررات مربوط به دیوارها

- دیوارهای مشترک بین دو واحد باید به صورت دو جداره و با عایق صوتی اجراء شوند .



- ضخامت دیوارهای جانبی واحدهای مسکونی از ۲۲ سانتی‌متر کمتر نباشد.

(ب) ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در الگوی تک واحدی با تراکم ۸۰ درصد

- تراکم ساختمانی (نسبت مساحت زیربنای مفید) با احتساب دیوارها ۸۰ درصد مساحت هر قطعه است.
 - برای قطعات زیر ۱۵۰ مترمربع تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد.
 - سطح اشغال هر واحد مسکونی با رعایت حریم در محدوده ۱۵ متر +۶۰٪ شمال زمین است.
 - رعایت فاصله ۳ متر از بنا تا حد شمالی زمین در محدوده سطح اشغال الزامی است.
 - تعداد طبقات مفید مسکونی ۲ طبقه که به عنوان دوبلکس تلقی می شود.
 - مساحت زیرزمین نباید از سطح اشغال واحد مسکونی بیشتر باشد.
- تبصره ۱- واحدهایی که از یک طرف به خیابان‌های شریانی و از طرف دیگر به دوربرگردان محدود می‌شوند برای همخوانی با واحدهای همجوار مقدار عقب‌نشینی از شمال زمین ۶ متر می باشد.

♦ ضوابط و مقررات مربوط به مساحت بنا

- نورگیری کلیه طبقات بالاتراز همکف از گذرهای عمومی - پارک ها و مبادین عمومی مجاز است.
- در طبقات همکف تعبیه باز شو در ارتفاع پائین، تراز ۱.۸۰ متر از سطح معبر مجاز نمی باشد.
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان باید دارای تهویه و نورمستقیم باشند در صورت پیش بینی پاسیو، ضوابط نورگیرها اعمال می شود.
- نسبت مساحت پنجره ها به مساحت هر فضا نباید از مقادیر زیر کمتر باشد:
- یک به شش برای فضاهای اصلی اشعه گیر و فضاهای غیر اصلی
- یک به چهار برای فضاهای اصلی غیر اشعه گیر
- با توجه به شیب زمین و دوبلکس بودن واحدهای مسکونی، شکل گیری فضاهای خصوصی و عمومی در حالت زیر بلامانع است:

حالت اول- در زمین‌های کم شیب می توان طبقه همکف را به فضای عمومی و طبقه اول را به فضای خصوصی اختصاص داد.

حالت دوم - در زمین‌های پر شیب، طبقه همکف مختص به فضای عمومی و اختصاص طبقه زیرین که از طرف حیاط نورگیری کامل دارد به فضای خصوصی امکان پذیر می‌باشد.

- آب سطوح شیب دار نباید روی فضای همسایه یا معابر عمومی ریخته شود .
- در سقف‌های شیب دار حداقل شیب ۱۵ درجه و حداکثر ۳۰ درجه باشد .
- نصب کانال و لوله‌کشی تأسیسات در نمای ساختمان ممنوع است .
- سطح پنجره ها باید حداقل ۲۰ سانتی‌متر از سطح دیوار خارجی عقب تر باشد .
- ضخامت دیوارهای جانبی واحدهای مسکونی از ۲۲ سانتی‌متر کمتر نباشد .
- اجرای سقف شیب دار توصیه می‌شود .
- ارتفاع تمام شده سقف فوقانی در سقف‌های شیب دار در باینترین ترین قسمت حداقل ۲۰ متر و حداکثر ۲۰۷۰ متر می‌باشد .
- پیش آمدگی در سقف‌های شیب دار حداکثر ۸۰ سانتی‌متر می‌باشد .

• ضوابط و مقررات مربوط به زیرزمین

- احداث زیرزمین تا حد سطح اشغال واحد مسکونی مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی‌شود .
- کاربری‌های مجاز در طبقه زیرزمین محدود به موارد زیر است :
انباری ، رخنسویخانه ، پارکینگ ، مونورخانه و محل بازی بچه‌ها
- رقوم روی سقف زیرزمین نباید بیش از ۱٫۳۰ متر بالاتر از متوسط فضای باز درجهت نورگیری آن باشد .
- ارتفاع مفید زیرزمین از روی کف تا زیر سقف تمام شده حداکثر ۲۴۰ سانتی‌متر باشد .
- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱۸۰ سانتی‌متر است .
- در زمین‌هایی که شیب طولی آنها زیاد است ، ارتفاع نورگیر زیرزمین می‌تواند تا ۹۰ سانتی‌متر در سمت شمالی و تا ۲۴۰ سانتی‌متر در سمت جنوبی باشد که به عنوان پیلوت تلقی می‌شود و مساحت آن جزو تراکم محاسبه نخواهد شد .
- ایجاد یک واحد پارکینگ برای زیربناهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع و دو واحد برای واحدهای بیشتر از ۲۰۰ مترمربع الزامی است .
- ابعاد مورد نیاز برای یک پارکینگ ۳*۵ متر و برای دو پارکینگ ۵*۵ متر است . بنابراین ایجاد درب ۵ متری آزاد است (در تراکم های ۸۰ درصد) .
- حداقل شعاع گردش در مواقعی که مسیر دسترسی به محل پارک مستقیم نباشد ۵ متر تعیین می‌شود.
- عرض مفید رامپ عبور اتومبیل تا محل پارکینگ باید حداقل ۳/۲۰ متر باشد .
- شیب رامپ حداکثر ۱۵٪ است .

- احداث دیوار در قسمتی که ییلوت تلفی می‌شود مجاز نیست و ییلوت باید با نرده و دیوار کوتاه محصور گردد (بدون حصار هم می‌تواند باشد) .

• ضوابط و مقررات مربوط به فضاهای باز (نورگیرها - پاسیوها و حیاط خلوت ها)

- حریم شمالی قطعه‌های شمالی به عرض ۳ متر بعنوان حیاط خلوت تلقی می‌شود.
- مساحت پاسیو برای نورگیری آسب‌خانه و هال نشیمن نباید از $7/5$ مترمربع کمتر باشد .
- طول پاسیو نباید از سه متر کمتر باشد .
- نسبت طول پاسیو به ارتفاع نورگیر نباید از ۱ به ۲ کمتر باشد .
- مساحت پاسیو جزو مساحت طبقات محسوب نخواهد شد ولی چنانچه از سطوح داده شده کمتر باشد جزو زیربنا محسوب خواهد گردید .

• ضوابط و مقررات مربوط به بالکن‌ها

- از طرح بالکن‌های سه طرف باز خودداری شود .
- یک دوم مساحت بالکن‌های مسقف جزو زیربنا محسوب می‌شود.
- بالکن‌هایی که محل قرارگیری کولر هستند باید به طور مجوف محصور شوند.
- عرض بالکن‌ها نباید کمتر از $1/20$ متر باشد .

ت) ضوابط و مقررات مربوط به احداث قطعات مسکونی تجاری

- حداکثر طول قطعات برای سطح اشغال واحدهای مسکونی $1/5$ متر + 60% می‌باشد .^۱
- رعایت عقب‌نشینی به طول ۶ متر ، برای پلاک‌های جنوبی در انتهای بن بست‌ها الزامی است .
- رعایت $4/5$ متر عقب‌نشینی ، در پلاک‌های شمالی الزامی است . این منطقه به کاربری تجاری اختصاص می‌یابد .
- طراحی فضای تجاری در داخل بلوک آپارتمانی مجاز نمی‌باشد .
- در پلاک‌های شمالی فضای تجاری در قسمتی از حیاط مجاور خیابان احداث می‌گردد.
- در پلاک‌های جنوبی فضای تجاری از قسمتی از حیاط خلوت مجاور خیابان احداث می‌گردد.
- فضای تجاری به هیچوجه نباید با مشاعات مسکونی تداخل نماید .
- ورودی از داخل بلوک مسکونی به فضای تجاری (زیرزمین و ییلوت) مجاز نمی‌باشد.

۱- طول مجاز احداث بنا مورد نظر بوده است .

- سقف فضای تجاری می باید همسطح با اولین طبقه واحد مسکونی باشد، که به عنوان تراس تلقی می‌گردد.
- رعایت عقب نشینی فضای مغازه از بر خیابان به عمق $1/5$ متر (سایه بان) الزامی است.
- حداقل ارتفاع مغازه‌ها ۳ متر می باشد.
- ارتفاع دست انداز روی سقف فضای تجاری برای عدم اشرف به همسایه و خیابان ۱.۸۰ متر می‌باشد.
- ورودی‌های پیاده و سواره واحدهای مسکونی محاور مغازه‌ها از داخل بن بست صورت می‌گیرد.
- هماهنگی نماهای واحدهای مسکونی تجاری باید به تأیید دفتر فنی و امور اجرائی و نظارت شهر جدید پردیس برسد.
- طراحی بدنه پیلوت واحدهای ساختمانی می‌باید طبق تیب تهیه شده و با هماهنگی دفتر فنی و امور اجرایی و نظارت شهر جدید پردیس انجام گیرد.
- ضوابط و مقررات ساخت و ساز قطعات مسکونی تجاری واقع در محله ۳ و ۴ فاز چهار در اراضی واگذار شده به آزادراه تهران - شمال به شرح جدول ۴-۳۴۴ می‌باشد.

جدول ۴-۳۴۴- ضوابط و مقررات ساخت و ساز قطعات مسکونی تجاری واقع در محله ۳ و ۴ از فاز ۴

(اراضی واگذار شده به آزاد راه تهران شمال)

عمق مغازه + سایه بان	حداقل عمق سایه بان به	حداکثر جمع کل پارکینگ	تعداد واحدهای مسکونی	حداکثر تعداد واحدهای پارکینگ مورد نظر	حداکثر تعداد مغازه	مساحت مغازه (متر مربع)	حداکثر طول	حداکثر عمق مغازه	انداک بیلوت زیرزمین	عقب نشینی از شمال قطعه	حداکثر طول قطعه برای سطح اشغال	طول قطعه	عرض قطعه	تراکم مسکونی	شماره قطعات مسکونی تجاری
-	-	-	۴	-	-	۴۰	-	-	بیلوت زیرزمین	۳/۰۰	-	۲۸/۰۰	متغیر	٪۸۰	۳۴۸
۷/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۳۵	۹/۳	۵/۵۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۷/۷۰	۲۷/۰۰	متغیر	٪۸۰	۳۴۹
۸/۰۰	۱/۵	۵	۴	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۶/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۷/۸۰	۲۶/۰۰	متغیر	٪۸۰	۳۵۵
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۴۵	۱۰/۹۰	۴/۶۰	بیلوت	۶/۰۰	۲۰/۸۰	۳۱/۰۳	۱۱/۰۰	٪۸۰	۳۵۶
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۲۰/۷۰	۳۲/۰۰	۱۰/۰۰	٪۸۰	۳۶۵
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۴۰	۹/۷۰	۴/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۸/۳۰	۲۸/۰۰	۱۰/۰۰	٪۸۰	۳۶۶
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۲۴/۹۰	۳۹/۰۰	۱۲/۰۰	٪۸۰	۳۷۴
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۴۵	۱۰/۹۰	۴/۶۰	بیلوت زیرزمین	۶/۰۰	۱۸/۹۰	۲۹/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۹۷۵
۶/۰۰	۱/۵	۲	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۸/۹۰	۲۹/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۹۷۶
۵/۰۰	۱/۵	۲	۱	۱	۱	۳۰	۸/۵۰	۳/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۶/۵۰	۲۵/۰۰	۸/۰۰	٪۸۰	۱۰۰۰
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۴۵	۱۰/۹۰	۴/۶۰	بیلوت زیرزمین	۶/۰۰	۱۸/۹۰	۲۹/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۰۰۷
۶/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۸/۹۰	۲۹/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۰۰۸
۵/۰۰	۱/۵	۲	۱	۱	۱	۱۵	۴/۵۰	۳/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۶/۵۰	۲۵/۰۰	۸/۰۰	٪۸۰	۱۰۱۵
۶/۰۰	۱/۵	۴	۲	۱	۱	۴۵	۱۰/۹۰	۴/۶۰	بیلوت زیرزمین	۶/۰۰	۱۸/۹۰	۲۹/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۰۲۸
۶/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۶/۵۰	۲۵/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۰۳۹
۵/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۳۵	۸/۵۰	۳/۵۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۶/۵۰	۲۵/۰۰	متغیر	٪۸۰	۱۰۷۵
۷/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۵/۵۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۴/۸۰	۲۷/۰۰	متغیر	٪۸۰	۱۰۷۶
۷/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۶/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۴/۸۰	۲۷/۰۰	متغیر	٪۸۰	۱۰۷۶
--	--	--	۴	--	--	۲۵۰	--	--	بیلوت زیرزمین	۶/۰۰	-	۴۲/۰۰	متغیر	٪۸۰	۱۱۱۰
۷/۰۰	۱/۵	۶	۴	۲	۲	۶۰	۱۱/۳۰	۵/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۲۰/۷۰	۳۲/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۱۴۹
۷/۰۰	۱/۵	۶	۴	۲	۲	۶۰	۱۱/۳۰	۵/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۲۰/۷۰	۳۲/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۱۵۰
۷/۰۰	۱/۵	۵	۴	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۵/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۲۰/۷۰	۳۲/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۱۵۹
۷/۰۰	۱/۵	۵	۴	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۵/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۲۰/۷۰	۳۲/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۱۶۰
۷/۰۰	۱/۵	۶	۴	۲	۲	۵۰	۹/۳۰	۵/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۷/۷۰	۲۷/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۲۳۳
۷/۰۰	۱/۵	۵	۴	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۵/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۷/۷۰	۲۷/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۲۷۶
۷/۰۰	۱/۵	۵	۴	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۵/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۷/۷۰	۲۷/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۳۵۲
۷/۰۰	۱/۵	۶	۴	۲	۲	۵۰	۹/۳۰	۵/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۷/۷۰	۲۷/۰۰	۱۴/۰۰	٪۸۰	۱۴۰۰
۷/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۹/۵۰	۳۰/۰۰	۱۷/۰۰	٪۸۰	۱۴۹۸
۶/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۲۵	۴/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۴/۵۰	۱۸/۳۰	۲۸/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۴۹۹
۶/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۴۰	۹/۷۰	۴/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۸/۳۰	۲۸/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۵۱۲
۶/۰۰	۱/۵	۳	۲	۱	۱	۴۵	۱۰/۵۰	۴/۶۰	بیلوت	۳/۰۰	۱۹/۵۰	۳۰/۰۰	۱۱/۰۰	٪۸۰	۱۵۱۳
-	-	-	۴	-	-	۲۰۰	-	-	بیلوت زیرزمین	۳/۰۰	-	۳۳/۰۰	متغیر	٪۸۰	۱۵۶۷

ت) ضوابط و مقررات مربوط به تاسيسات مكانبكي و برقي

آب

- محل كننور اصلي پلاك در مجاورت در ورودی ملك (سواره و پياده) با توجه به شبكه آب شهري انتخاب گردد .
- با توجه به پيش بينی شبير آتشنشانی در داخل شهرنيار به پيش بينی شبير آتشنشانی داخل ملك نخواهد بود . ليكن در صورت افزايش تعداد طبقات ساختمان به بیش از شش طبقه با احساب پارکینگ پيش بينی سبستم اطفاء حريق بر اساس ضوابط NFP3 الزامی است .
- با توجه به آنكه فشار آب شبكه شهري طوری طراحی گردیده كه تا چهار طبقه مسكونی روی پارکینگ راجوابگو باشد لذا در صورت افزايش تعداد طبقات به بیش از آن نیاز به پيش بينی سبستم تأمین فشار خواهد بود .

فاضلاب

- محل خروجی فاضلاب با توجه به شبكه فاضلاب اطراف هر پلاك و شیب زمین انتخاب گردد .
- قطر خروجی لوله فاضلاب حداكثر ۱۵۰ میلی منر خواهد بود .
- حداكثر عمق خروجی لوله فاضلاب از ملك نسبت به سطح آسفالت خیابان مجاور ۱/۷۰ متر باین تر خواهد بود .
- توصیه می شود در شبكه فاضلاب داخل پلاك از اتصالات استفاده نكرده و در محل های مورد نیاز منهل اجراء گردد .
- استفاده از جاه جذبی فاضلاب اكیداً ممنوع می باشد .
- انتقال آب باران بام بلوكها و آب های سطحی محوطه به سبستم فاضلاب ممنوع است و دفع آن از طریق انتقال به سبستم جمع آوری آب های سطحی شهر الزامی است .
- هر قطعه زمین فقط دارای یک خروجی فاضلاب می باشد .

چ) ضوابط و مقررات کاربری‌های غیرمسکونی

• ضوابط و مقررات مراکز محله

موارد استفاده مجاز از مراکز محله :

خریدوفروش ، فضای باز ، کودکستان ودبستان ، بهداشتی و کتابخانه درجه ۵

۱- ضوابط و مقررات مربوط به واحدهای تجاری (خرده فروشی و خدمات)

- استفاده‌های مجاز درقطعاتی که درنقشه کاربری اراضی تحت عنوان تجاری ذکرشده ودر مراکز محله ای قراردارند ، تنها جهت ایجاد مغازه های نانوائی، خواربار، لبنیات ، میوه وسبزی ، روزنامه و مجله ، لباسشویی ، قصابی ، و خدماتی مانند لباسشویی ،جایخانه ،آرایشگاه و نظایر آنهاست که بصورت مجتمع ساخته خواهد شد ومواردیکه مصارف روزمره ندارد مجاز نمی باشند .
- مغازه‌های خرده فروشی و خدمات در همکف بوده و از طبقات فوقانی آن می‌توان جهت مصارف دیگری از قبیل مطب پزشکان ، تزریقات محلی ، دفاتر و پست خانه محلی و نظایر آن استفاده نمود .
 - کلیه مراکز تجاری در محله‌ها بایستی حداقل ۳ تا ۱۰ متر از پیاده روی مجاورعقب نشین داشته باشند .
 - تراکم اینگونه مراکز ۱۰۰ درصد و ارتفاع تا ۲ طبقه روی زیرزمین است که به ازای هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ و سطح اشغال ۶۰ درصد خواهد بود .

۲- ضوابط و مقررات مربوط به فضای باز در مراکز محله

قطعاتی که در نقشه کاربری اراضی بعنوان فضای باز و پارک در نظر گرفته شده است به هیچ عنوان قابل فروش نبوده و مجوز استفاده غیر از کاربری مربوط را نخواهند داشت ، بجز ساختمان‌هایی نظیرمحل فروش چای ، بستنی ، رستوران مشروط بر اینکه جمع زیربنای آنها از ۱۰ درصد کل فضای باز تجاوز نکند و به صورت حداکثر یک طبقه روی زمین بنا می‌شوند . توالی موردنیاز فضاهای باز در زیرزمین با نورگیری و هواگیری مناسب اجراء خواهد شد . (حداکثر سقف توالی ۱/۵۰ متر از کف زمین مجاور بالا باشد)

۳- ضوابط و مقررات مربوط به احداث کودکستان ، دبستان و مدرسه راهنمایی در مراکز محله

کودکستان

- حداقل فضای باز کودکستان ۶۰ درصد از سطح کل زمین خواهد بود و سطح زیر بنای کل آن نبایستی از ۴۰ درصد مساحت کل زمین بیشتر باشد و در یک طبقه روی زیرزمین یا زمین احداث می گردد.
- برای هر دو کلاس پیش‌بینی یک فضای پارکینگ و فضای ارتباطی آن در فضای باز الزامیست.

دبستان و مدرسه راهنمایی

- حداقل فضای باز اینگونه مدارس نباید از ۵۰٪ سطح کل زمین آن کمتر گردد.
- تراکم ساختمانی دبستان ۶۰٪ و مدرسه راهنمایی ۶۰٪ سطح کل زمین خواهد بود.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و سازمان نوسازی و تجهیز مدارس جهت ایجاد ساختمان این گونه مدارس و نحوه استقرار آنها در زمینهای آموزشی الزامیست.
- حداکثر طبقات برای دبستان ۲ و برای راهنمایی ۳ طبقه خواهد بود.

ع- ضوابط و مقررات مربوط به احداث مراکز بهداشتی در مراکز محله

- مراکز بهداشتی در مراکز محله برای ایجاد درمانگاه و کلینیک پزشکان و همچنین مطب و داروخانه در نظر گرفته شده است.
- سطح اشغال اینگونه زمینها ۵۰ درصد و تراکم آن ۱۰۰ درصد است.
- ۵۰ درصد فضای باز باقی مانده جهت پارکینگ و یا فضای سبز خواهد بود.
- برای هر بخش از درمانگاه ۳ محل پارکینگ و برای کارکنان بازا، هر یکصد مترمربع زیربنا یک محل پارکینگ بایستی در نظر گرفته شود.
- چنانچه درمانگاه دارای بخش حوادث و یا فوریت‌های پزشکی باشد باید در ورودی مستقل برای آن در نظر گرفت.
- در احداث بناهای بهداشتی و درمانی رعایت ضوابط و مقررات خاص وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی بایستی رعایت گردد.
- حداکثر طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین خواهد بود.

۵ ضوابط و مقررات مربوط به خدمات مراکز ناحیه ای

- موارد استفاده مجاز مراکز ناحیه‌ای شامل:
 - خرده فروش و خدمات
 - تأسیسات تفریحی ، فرهنگی مذهبی
 - تأسیسات اداری و دولتی
 - تأسیسات عمومی و فرهنگی و کتابخانه درجه ۴
 - تأسیسات بهداشتی
 - دیپارتمان
 - تجهیزات شهری
 - تأسیسات نوربسی و تفریحی

۱- ضوابط و مقررات مربوط به خرده فروشی و خدمات در مراکز ناحیه

- خرده فروشی و خدمات بایستی در حدود احتیاجات ساکنین هر ناحیه مطابق با برنامه پیشنهادی باشد . این نوع خدمات عبارتند از فروش کتاب ، مبل ، پوشاک ، اغذیه فروشی‌ها ، آرایشگاه ، هتل ، تعمیرات و اتانیه و نظایر آنها بدیهی است به بارهای از موارد مذکور بایستی در همکف و پاره‌ای بانضمام دفترمربوط به آنها در طبقات فوق قرار گیرند.
- تراکم خدمات مستقر در مراکز ناحیه‌ای ۲۰۰ درصد سطح کل زمین بوده که می‌تواند در ۷۰ درصد سطح مجاز احداث شود .
- ۳۰ درصد از سطح کل زمین در همکف جهت فضای سبز، پارکینگ و بارانداز اختصاص دارد.
- حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین خواهد بود.
- برای هر ۸۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ بایستی در نظر گرفته شود .
- قسمتی از پارکینگ‌ها می‌تواند در فضای آزاد و قسمتی در زیرزمین تأمین گردد.
- ایجاد فروشگاه در زیرزمین منوط به داشتن ارتباط مستقیم با فضای آزاد بلا مانع است

۲- ضوابط و مقررات مربوط به تأسیسات تفریحی ، فرهنگی و مذهبی در مراکز ناحیه

- استفاده‌های مجاز اینگونه قطعات شامل فضای سرپوشیده تفریحی مانند سینما و تئاتر ، باشگاه‌های ورزشی و اجتماعی ، کلوب تفریحات مفید ، کتابخانه درجه ۴ و مساجد است .

- سطح اشغال در این گونه کاربری ۵۰ درصد و تراکم آن ۱۳ درصد است .
- پارکینگ‌های مورد نیاز در اینگونه کاربری‌ها برای ۵۰ متر مربع زیربنا یک واحد پارکینگ است که می‌تواند در فضای بار و یا زیرزمین تأمین گردد.
- حداکثر طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین خواهد بود .

۳- ضوابط و مقررات مربوط به تأسیسات اداری و دولتی در مراکز ناحیه

- تراکم ساختمانی در این بخش ۲۰۰ درصد و سطح اشغال ۶۰ درصد مجاز است .
- در این قسمت هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ در زیرزمین در نظر گرفته می‌شود .
- حداکثر طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین خواهد بود .

۴- ضوابط و مقررات مربوط به تأسیسات عمومی و فرهنگی و کتابخانه در مراکز ناحیه

- تراکم ساختمانی در این بخش ۱۰۰ درصد و سطح اشغال ۵۰ درصد است .
- در این بخش هر ۸۰ مترمربع زیربنا دارای یک واحد پارکینگ خواهد بود که ۵۰ درصد در زیرزمین جهت کارکنان و ۵۰ درصد در فضای باز جهت پارکینگ مراجعین در نظر گرفته شود .

۵- ضوابط و مقررات مربوط به احداث مراکز بهداشتی در مراکز ناحیه

- در احداث مراکز بهداشتی رعایت ضوابط خاص وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی ضروری است .
- تراکم در اینگونه مراکز بهداشتی ۱۰۰ درصد و سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد سطح زمین است .
- بازا هر ۳ تخت بیمارستانی پیش‌بینی یک محل پارکینگ جهت مراجعین در فضای باز و به ازاء هر ۱۰ تخت بیمارستانی یک واحد پارکینگ در زیرزمین جهت کارکنان اجباری است .
- پارکینگ جهت درمانگاه برای هر ۵۰ متر مربع زیربنا یک واحد در نظر گرفته می‌شود (در فضای باز یا زیرزمین) .
- چنانچه واحد درمانی بهداشتی دارای فوریت‌های پزشکی باشند بایستی محل ورودی جداگانه از ورودی اصلی جهت ورود و خروج آمبولانس پیش‌بینی بشود .
- حداکثر ارتفاع ۳ طبقه روی زیرزمین خواهد بود .

۶- ضوابط و مقررات مربوط به احداث دبیرستان در مراکز ناحیه

- تراکم ساختمان دبیرستان ۵۰ درصد و سطح فضای باز آن نبایستی از ۶۰ درصد کمتر کرد.
- تعداد طبقات حداکثر ۳ طبقه روی زیرزمین خواهد بود.
- یک واحد پارکینگ جهت هردو کلاس اختصاص خواهد یافت.
- پارکینگ دبیرستان در فضای آزاد طوری طراحی گردد که ارتباطی با فضای باز باری محل صف بندی دانش آموزان نداشته باشد.
- رعایت مقررات وزارت آموزش و پرورش در احداث اینگونه مدارس الزامی است.

۷- ضوابط و مقررات مربوط به احداث تجهیزات شهری در مراکز ناحیه

- این قسمت شامل ساختمان های پست ، برق ، تلفن و آتش نشانی و نظایر آن خواهد بود .
- تراکم ساختمانی تجهیزات شهری ۱۰۰درصد است که در ۷۰ درصد سطح زمین احداث خواهد شد .
- رعایت ضوابط و مقررات هریک از سازمان های مربوطه در ساخت اینگونه اماکن شهری اجباری خواهد بود .

● ضوابط و مقررات مربوط به مراکز شهری

مراکز شهری شامل : تأسیسات حمل و نقل ، عمده فروشی و انبارهای عمومی ، تأسیسات توریستی و نظایر آنها می باشد .

۱- ضوابط و مقررات مربوط به احداث تأسیسات حمل و نقل و پارکینگ های عمومی و ترمینال ها

- ۲۰ درصد سطح کل زمین جهت دفاتر و پارکینگ های مورد نیاز که باید سرپوشیده باشند ، اختصاص می یابد.
- حداکثر ارتفاع بایستی متعارف اینگونه محلها بوده و حداکثر طبقات تا ۳ طبقه مجاز است .

۲- ضوابط و مقررات مربوط به عمده فروش و انبار

- اینگونه کاربری ها شامل : عمده فروشی ، بارانداز ، انبار و مراکز خرید و فروش عمده تره بار خواهد بود .
- زیربنای اینگونه کاربری ها برای انبارهای سرپوشیده و دفاتر کار حداکثر ۵۰ درصد کل زمین خواهد بود . ۳۰ درصد از فضای باز جهت پارکینگ و بارانداز و ۲۰ درصد بقیه به فضای سبز اختصاص دارد .

- تراکم ساختمانی در اینگونه زمین‌ها ۵۰ درصد است و تا ۲ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

۳- ضوابط و مقررات مربوط به تأسیسات نوربسی - تفریحی

- تأسیسات نوربسی تفریحی شامل هتل ، متل ، رستوران ، تریا و سایر تأسیسات تفریحی مشابه می‌باشد .
- سطح اشغال زیربنای اینگونه تأسیسات ۵۰ درصد سطح زمین خواهد بود .
- تراکم در مورد هتل ۲۰۰ درصد و حداکثر طبقات ۶ طبقه روی یک یا چند زیرزمین در نظر گرفته شده است .
- تراکم سایر تأسیسات نوربسی - تفریحی ۵۰ درصد و حداکثر تا ۳ طبقه روی زیرزمین خواهد بود .
- جهت هتل‌ها به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ سروشده از زیرزمین جهت کارکنان و برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا یک واحد پارکینگ جهت مراجعین در فضای باز بایستی در نظر گرفته شود . جهت سایر مراکز این بخش بازاا هر ۵۰ متر مربع بیش‌بینی یک واحد پارکینگ الزامی است .

چ (ضوابط اجرائی مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی واقع در محلات ۱ و ۲ از فاز ۴ شهر جدید پردیس

- مندرجات زیر ضوابط اجرائی قطعات مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی را مشخص می نماید ، و در تهیه آن تلاش گردیده است تا علاوه بر توجه به ارتقاء سطح کیفی شیوه‌های طراحی ، موارد ذیل نیز مد نظر قرار گیرد .
- توجه به منزلت انسان و تأمین محیطی متناسب با شأن فرد و خانواده
- توجه به تنظیم شرایط مناسب محیطی
- پرهیز از یکنواختی و بی‌هویتی
- ایجاد تنوع در سیمای شهری
- هماهنگی کالبدی مجموعه با محیط طبیعی و مصنوع پیرامون
- ارتقاء فرهنگ زیست

د ضوابط اجرائی مربوط به زمین‌های آپارتمانی

ضوابط اجرائی زیر بایستی درمورد این قطعات رعایت گردد .

۱- تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی برای زمین‌های مجتمع آپارتمانی در اراضی آماده سازی فاز ۴ شهر جدید پردیس و اراضی واگذار شده به شرکت ساختمانی خانه سازی رزمندگان تهران ۱۳۰ درصد می‌باشد.

۲- تعداد واحد مسکونی

با توجه به نوع واگذاری در محله ۲۰۱ از فاز ۴ شهر جدید پردیس و صدور مجوز برای تعدادی از قطعات مجتمع آپارتمانی، در پرونده‌هایی که منبسط رسبیدگی می‌گردد (بر مبنای پیش‌بینی‌های به عمل آمده جمعیتی) حداکثر تعداد واحد مسکونی که در هر قطعه آپارتمانی می‌توان ساخت، به صورت الگو (پیوست شماره ۱) پیش‌بینی شده و بروانه ساختمانی بر همین مبنا صادر گردد.

۳- سطح اشغال

سطح اشغال در اینگونه قطعات حداکثر ۳۵ درصد مساحت قطعه می‌باشد.

۴- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مفید مسکونی با توجه به ساخت و سازهای قبلی و مجوزهای فعلی و طرح بازنگری ۴ طبقه می‌باشد.
- استفاده از بخشی از بام طبقه زیرین به عنوان حیاط برای طبقه فوقانی مجاز می‌باشد.
- برای بلوک‌های ۴ طبقه روی پیلوت با ارتفاع بیش از ۱۳/۶۰ متر باید حداقل یک آسانسور پیش‌بینی گردد.

۵- ضوابط و مقررات مربوط به طراحی و جانمایی مجموعه‌های آپارتمانی

- به منظور امکان اداره مناسب مجتمع مسکونی لازم است مکانی برای مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود، حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمع دارای کمتر از ۱۰۰ واحد ۴۰ مترمربع و بین ۱۰۰-۲۰۰ واحد ۷۰ مترمربع و بیشتر از آن ۱۰۰ مترمربع، موقعیت این مکان باید حتی‌الامکان در مرکز مجتمع و یا نزدیک ورودی اصلی باشد.

- لازم است در مجتمع‌های بالای ۱۰۰ واحد مسکونی سالن چند منظوره جهت مراسم و اجتماعاتی از قبیل جشن، عزاداری، کلاس‌های جنبی آموزشی و سایر فعالیت‌های عمومی پیش‌بینی گردد، حداقل فضای لازم برای

اینگونه فعالیت‌های ۱۰۰ مترمربع و در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی از ۲۰۰ واحد به ازای هر واحد ۵/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده گردد. موقعیت استقرار این گونه فضاها در مجموعه باید به گونه‌ای باشد که دسترسی مناسب برای ساکنین داشته باشد و کمترین مزاحمت را برای سایر بلوکها ایجاد نماید این گونه عملکردها می‌تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد.

- پیش‌بینی بارکینگ برای واحدهای مسکونی براساس ضوابط و مقررات فاز ۴ شهر جدید پردیس الزامی است.
- پیشنهاد می‌گردد فضای تجمع عمومی در مجموعه در نظر گرفته شود. در طراحی اینگونه فضاهای باز عمومی، سلسله مراتب فضائی رعایت گردد و دارای دید، منظره، چشم انداز، سایه و ... مناسب بوده و از جاذبه و مطلوبیت لازم برای وقوع تجمع‌های همسایگی برخوردار باشند.
- دسترسی از خارج به مجموعه با توجه به ضوابط آئین نامه طراحی راه‌های شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و طرح‌های بالادست صورت پذیرد.
- ورودی به مجموعه باید قابل کنترل بوده و همچنین پیشنهاد می‌گردد یک ورودی اضطراری به منظور استفاده ماشین‌های امداد رسانی و غیره در مواقع اضطراری تعبیه گردد.
- در طراحی مجموعه و معابر آن حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند.
- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) در خصوص دسترسی‌ها مورد توجه قرار گیرد.
- طراحی مجموعه و نحوه قرارگیری بلوکها با در نظر گرفتن مجموعه شرایط اقلیمی محل صورت پذیرد.
- روش و راهکار مناسب جهت دفع آب باران و جمع آوری آب‌های سطحی محوطه پیش‌بینی گردد.
- مسیر عبور پیاده از کنار بلوکها با فاصله مناسب طراحی گردد و از ایجاد معبر پیاده در جلوی پنجره واحدهای مسکونی پرهیز شود.
- اشراف بلوکها (بدون حذف دید و منظر مناسب واحدهای مسکونی) نسبت به یکدیگر باید به حداقل ممکن برسد و نبایستی امکان استفاده از تابش و نور طبیعی از واحدها سلب گردد.
- فاصله بلوکهای مقابل یکدیگر نباید کمتر از ۱۸ متر و در صورتیکه با زاویه بیشتر از ۳۰ درجه نسبت به هم مستقر باشند نباید کمتر از ۱۵ متر باشد.
- طراحی تأسیسات الکتریکی و مکانیکی محوطه باید با مشخصات فنی و استانداردهای موجود مطابقت داشته باشد.
- ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه‌ها با وسعت مناسب ضروری است موقعیت استقرار این فضا باید به گونه‌ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آن وجود داشته باشد این فضا ترجیحاً دور از مسیرهای سواره طراحی گردد.
- استفاده مناسب و حداکثر دید و منظر موجود در اطراف مجموعه توصیه می‌گردد.

- دسترسی‌های داخلی مجموعه با توجه به شکل و فرم به گونه ای طراحی گردد که دسترسی به بلوک‌ها تقریباً یکسان و مناسب باشد.
- پیشنهاد می‌گردد بافت مجموعه ضمن انطباق با بافت پیرامون خود ویژگی‌های مناسب بافت شهری همجواری خود را نیز تقویت نماید.

ضوابط و مقررات مربوط به طراحی بلوک‌ها

- رعایت کلیات ضوابط و مقررات فاز ۴ شهر جدید پردیس در مجتمع‌های آپارتمانی الزامی است.
- تعداد طبقات مفید مسکونی در هر بلوک حداقل ۲ و حداکثر ۴ طبقه باشد.
- توصیه می‌گردد به منظور رفتار مناسب ساختمان در زلزله حتی المقدور بلوک‌ها در بلان و ارتفاع منظم طراحی شوند.
- در محاسبات و ساخت کلیه بلوک‌ها بایستی مقاوم بودن ساختمان در مقابل زلزله، آخرین ضوابط و آئین‌نامه‌های سازمان برنامه و بودجه و وزارت مسکن و شهرسازی رعایت گردد.
- ورودی اصلی ساختمان به گونه‌ای طراحی گردد که دسترسی سریع و آسان و فضای کافی برای نصب تابلوی اعلانات و غیره را داشته باشد.
- در طراحی دسترسی‌های واحدهای مسکونی از ایجاد راهروهای طولانی پرهیز گردد. حداقل عرض راهرو $1/20$ متر می‌باشد و تأمین دسترسی حداکثر ۵ واحد مسکونی از یک راهرو مجاز است.
- حداقل ارتفاع کف پنجره از کف معبر $1/80$ متر باشد.
- توصیه می‌شود به منظور کاهش هزینه‌های تعمیر و نگهداری و ارتقاء کیفیت طرح از مصالح با دوام در مشاعات استفاده گردد.
- پیش بینی و نصب هرگونه کانال کولر، لوله‌های تأسیساتی و نظایر آن در نمای ساختمان ممنوع می‌باشد. مگر آنکه پوشش و حفاظ مناسب مطابق با نماسازی داشته باشد.

۵-۳- آماده سازی فاز پنج

محدوده فاز پنج در غرب فاز دو قرار گرفته و اراضی آن جهت واگذاری به متقاضیان بیش از ظرفیت فاز دو پردیس و تأمین اراضی معوض کارکنان تعاونی شرکت برق منطقه‌ای اختصاص یافته و در نتیجه از نظر برنامه‌ریزی مسکن مسابه فاز دو می‌باشد .
از آنجائیکه اطلاعات دیگری غیر از آخرین گزارش مشاور تهیه کننده طرح آماده سازی فاز پنج در دسترس نمی‌باشد ، لذا در ارائه گزارش به آخرین اطلاعات مشاور فاز استناد شده است .

۱-۵-۳- جمعیت پذیری طرح

طرح آماده‌سازی فاز پنج ، برای محدوده‌ای با وسعت تقریبی ۱۴۰ هکتار تهیه شده اما طی مراحل تهیه طرح این محدوده به ۱۳۴/۲ هکتار کاهش یافته است و جمعیت قابل اسکان در فاز ، ۱۸۷۰۹ نفر بیش بینی شده است^۱ .
جمعیت فاز پنج براساس نوع تراکم ساختمانی و قطعات تفکیکی محاسبه شده است .

۲-۵-۲- تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی

الف) تراکم‌های ساختمانی

اراضی آماده سازی فاز پنج در تپه ماهورهای دامنه جنوبی البرز قرار دارند و بخش شمالی آن دارای شیب زیادی است . تراکم‌های ساختمانی فاز پنج به تفکیک الگوهای مختلف ساخت شامل تراکم‌های زیر می‌باشد :

- واحدهای ویلایی

محلۀ شماره ۷ که محلۀ جنوبی است به علت توپوگرافی نسبتاً مناسب و توافق با اداره برق به واحدهای انفرادی و دو واحدی اختصاص یافته است. تراکم ساختمانی این نوع واحدها ۱۰۰ درصد در نظر گرفته شده است.

- واحدهای نراسه

این الگو به عنوان راه حلی که دارای نکات مثبت دو روش واحدهای ویلایی و مجتمع‌های بزرگ است و در تمام اراضی یا شیب جنوبی و جنوب شرقی و جنوب غربی قابلت اجرا دارد و حدود ۵ درصد اراضی مسکونی را دربر می‌گیرد. تراکم ساختمانی این نوع ساخت و ساز حدود ۸۰ درصد است.

- واحدهای میان مرتبه ۳ تا ۴ طبقه آپارتمانی

این واحدها در اراضی بست و کم شیب بخشن میانی و شرقی فاز پنج استقرار می‌یابند. تراکم متوسط ساختمانی این نوع الگو حدود ۱۳۵ درصد است و معادل ۳ درصد اراضی مسکونی در این رده قرار می‌گیرند.

- واحدهای مشاعی چهار واحدی با حیاطهای مستقل

این واحدها در دامنه‌های جنوبی یا جنوب شرقی و غربی نپه‌های با شیب حداقل ۱۰ درصد قرار می‌گیرند. معادل ۲۵ درصد اراضی به این واحدها اختصاص داده شده و تراکم ساختمانی آنها ۱۲۰ درصد می‌باشد. این واحدها مزایای واحدهای انفرادی حیاط دار و مشاعی کوچک یعنی چهار واحدی را با هم دارند.

- تراسه آپارتمان

این دسته از واحدها در خط الراس‌ها قرار گرفته و امکان احداث واحدهای مسکونی بیشتری را بوجود می‌آورند. این الگو در سه شیب ۲۰، ۳۰ و ۴۰ درصد با تراکم ساختمانی ۱۱۰ درصد احداث می‌شود. در این واحدها در تراز معبر سواره، یک طبقه به صورت پیلوتی در نظر گرفته شده که در تلفیق با بام واحد تراسه زیرین فضای لازم را جهت پارکینگ فراهم می‌کند. در بالای این تراز چهار طبقه مسکونی به صورت آپارتمان در نظر گرفته شده و در هر طبقه ۴ واحد مسکونی طراحی شده است. در زیر تراز پارکینگ ۴ طبقه به صورت تراسه در نظر گرفته شده است. در شیب‌های ۲۰ و ۳۰ درصد در هر طبقه تراسه ۴ واحد مسکونی و در شیب ۴۰ درصد در هر طبقه ۲ واحد مسکونی در نظر

گرفته شده است . همچنین در تراز بالاترین واحد تراسه (زیر تراز پارکینگ) موتورخانه و انبارهای مورد نیاز پیش‌بینی شده‌اند .

- آپارتمان در شیب شرقی - غربی

در طرح واحدهای آپارتمانی شرقی - غربی از واحدهای دوبلکس استفاده شده است . تبعیت از شیب زمین و حفظ وضعیت محیط در طراحی مجموعه با ایجاد تراسه‌هایی در طبقات تامین شده است . با وجود فرارگیری ساختمان در شیب شرقی - غربی ، کلیه واحدها از نور مناسب جنوب بهره‌مند می‌شوند . تراکم ساختمانی آپارتمان‌ها در شیب شرقی - غربی ۱۳۵ درصد محاسبه شده است . (جدول ۱-۳۵۲)

جدول شماره ۱-۳۵۲- تعداد هر کدام از تیپ‌ها در محلات ۶ و ۷ فاز پنج شهر جدید پردیس

نوع	مساحت	ابعاد	تعداد در محله ۶ شمالی	تعداد در محله ۷ جنوبی	جمع مساحت	جمع تعداد واحدهای مسکونی
ویلائی	۲۵۰ ۳۰۰	۱۲.۵×۲۰ ۱۰×۳۰	-	۵۲۲	۴۸۲/۱۳۷۳۲۰	۵۲۲
آپارتمان معمولی ۴ واحدی	۷۵۰ ۷۲۰	۵.۰×۱۵ ۴.۰×۱۸	۴۹	-	۳۷۳۱۰	۱۹۶
آپارتمان دوبلکس با حیاط مستقل	۷۵۰ ۶۰۰ ۷۲۰	۵.۰×۱۵ ۳.۰×۲۰ ۴.۰×۱۸	۱۷۴	-	۱۳۴۰۱۷	۶۹۶
تراسه	۳۵۰۰ ۳۰۰	۵.۰×۷.۰ ۵.۰×۶.۶	۱۱	-	۲۵۰۶۰	-
آپارتمان در شیب شرقی - غربی	۲۵۰۰ ۳۰۰۰	۵.۰×۵.۰ ۵.۰×۶.۰	۱۰	-	۲۵۸۰۸	-
آپارتمان معمولی	۳۰۰۰ ۲۵۰۰	۵.۰×۶.۰ ۵.۰×۵.۰	۵۲	-	۱۲۰۳۴۹	-
تراسه آپارتمان	۳۵۰۰ ۳۳۰۰	۵.۰×۷.۰ ۵.۰×۶.۶	۹	-	۲۷۹۴۷	-

ماخذ : طرح آماده‌سازی فاز پنج پردیس ، مهندسین مشاور زیستا ، ۱۳۷۵

براساس مطالعات مشاور ، متوسط تراکم ساختمانی فاز پنج ۱۰۹ درصد می باشد .

ب) تراکمیهای جمعیتی

« تراکمیهای جمعیتی فاز پنج در روند تهیه طرح دچار تغییراتی شده و جمعیت از ۱۴ هزار نفر به حدود ۱۸۵۰۰ نفر افزایش یافته است^۱ . با توجه به مساحت ۱۳۴۲ هکتاری و جمعیت ۱۸۵۰۰ نفری این فاز تراکم خالص و ناخالص جمعیتی آن به ترتیب معادل ۳۷۴ و ۱۳۹ نفر در هکتار محاسبه شده است .

۳-۵-۲- مطالعات کالبدی

مطالعات کالبدی فاز پنج از جنبه‌های تقسیمات کالبدی و استخوان‌بندی ، ساختار شبکه ارتباطی و کاربری اراضی بررسی می‌شود .

الف) استخوان‌بندی و تقسیمات کالبدی

اراضی آماده سازی فاز پنج به عنوان یک ناحیه شهری از طریق معابر همجوار به مراکز نواحی و شهری مرتبط می‌شوند .
ارتباط اصلی اراضی فاز پنج پردیس که از دو محله تشکیل شده از طریق محور شرقی - غربی اصلی شهر که از مراکز نواحی مجاور از جمله فاز یک و دو عبور می‌کند با سایر نقاط شهر تامین می‌گردد .
محله شمالی که همان محله ۶ فاز پنج می‌باشد در شمال محور ارتباطی شرقی - غربی فاز ۷ در جنوب این محور قرار گرفته است .
عملکردهای ناحیه‌ای و شهری در حواشی محور شرقی - غربی و خیابان جمع‌کننده اصلی قرار گرفته‌اند (نقشه ۱-۳۵۳) .

۱- شناخت وضع موجود شهر جدید پردیس ، مهندسان مشاور آویژه مهر ، آبان سال ۱۳۷۷ صفحه ۱۴۸

ب) ساختار شبکه ارتباطی

ساختار شبکه ارتباطی فاز پنج با توجه به سلسله مراتب معابر شهر و به شرح ذیل طراحی شده است :

- محور شریانی درجه یک : جاده تهران - دماوند در حد جنوبی محدوده اراضی فاز پنج قرار دارد . جهت این محور شرقی - غربی و عرض آن ۶۵ متر بوده و درحد فاصل آن و بخش‌های مسکونی فاز ، فضای سبز قرار گرفته است .

- خیابان شریانی درجه دو : این خیابان نیز با جهت شرقی - غربی از مرکز ناحیه و فاز یک و دو پردیس عبور کرده و براساس پیش‌بینی اولیه در قسمت جنوب غربی فاز پنج با یک تقاطع غیر هم سطح به حاده دماوند منتقل شده است . عرض خیابان شریانی درجه دو ۵۲ متر بوده و اراضی هم‌چوار آن به کاربری‌های عمومی شهری ، ناحیه‌ای و محله‌ای اختصاص داده شده است .

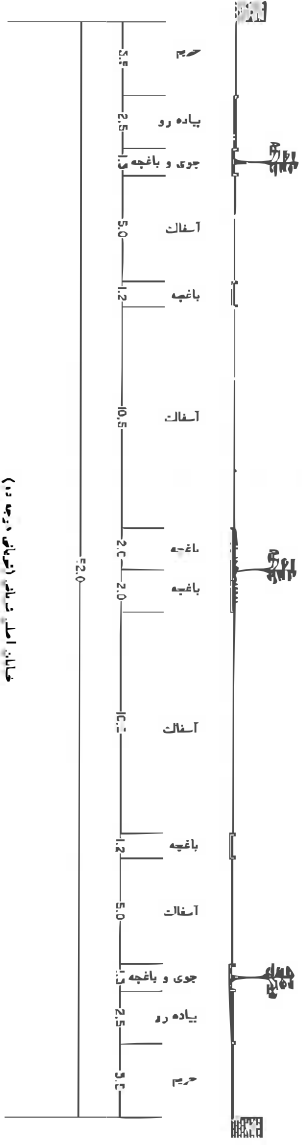
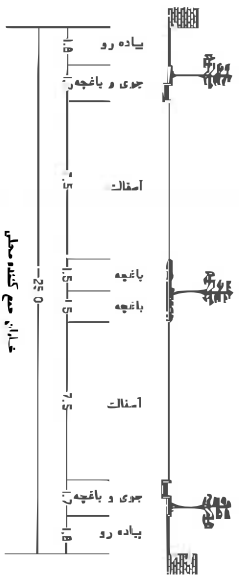
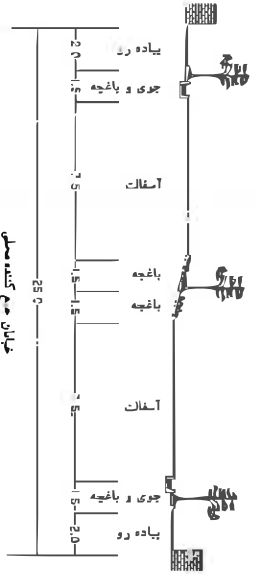
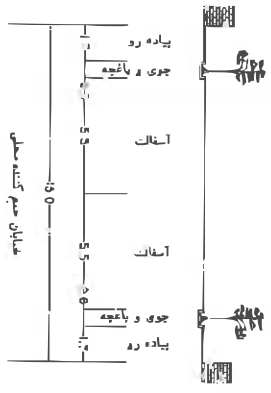
- خیابان جمع‌کننده اصلی : معابر جمع‌کننده اصلی فاز ارتباط سواره دو محله ۶ و ۷ را تامین می‌نمایند و به صورت یک لوی از این دو محله عبور کرده به خیابان شریانی درجه ۲ مرتبط می‌شوند . عرض این خیابان ۲۵ متر بوده و در برخی از نقاط آن ، رقوم آسفالت دو طرف رفیوژ وسط غیر هم سطح می‌باشد . ارتباط مرکز محله شماره ۶ و مراکز محله شماره ۷ توسط این خیابان تامین می‌گردد . - خیابان‌های جمع‌کننده فرعی : این معابر با عرض‌های ۱۲ ، ۱۴ و ۱۶ متر در داخل محلات طراحی شده و ارتباط مراکز جزئی‌تر محلات را برقرار می‌نمایند .

- خیابان‌های دسترسی : این نوع معابر با عرض‌های ۹ و ۱۰ متر وسیله ارتباط ساکنین واحدهای مسکونی با خدمات محله‌ای می‌باشند . این خیابان‌ها از مقابل واحدهای مسکونی و یا پارکینگ واحدهای تراسه و آپارتمان عبور کرده و به معابر جمع‌کننده فرعی و اصلی محلات متصل می‌شوند .

- معابر پیاده رو : این نوع معابر با عرض ۵ متر در حد فاصل دو خیابان دسترسی و در بین

قطعات و یا در انتهای بن بست‌ها استقرار می‌یابند . (نقشه ۲-۳۵۳)

DESCRIPTION	توضیحات	ملاحظات
PROJECT NAME	نام پروژه	
CLIENT	مشتری	
DATE	تاریخ	
SCALE	مقیاس	
DRAWN BY	نقاش	
CHECKED BY	بررسی کننده	
APPROVED BY	تایید کننده	
PROJECT NO.	شماره پروژه	
DATE OF ISSUE	تاریخ انتشار	
SCALE	مقیاس	
DRAWN BY	نقاش	
CHECKED BY	بررسی کننده	
APPROVED BY	تایید کننده	
PROJECT NO.	شماره پروژه	
DATE OF ISSUE	تاریخ انتشار	



مقطع عرضی (مقیاس ۱:۵۰)

ج) کاربری اراضی

از مساحت ۱۳۴/۲ هکتاری فاز پنج ۴۹/۳ هکتار به کاربری مسکونی اختصاص یافته و با توجه به جمعیت ۱۸۷۰۹ نفری فاز سرانه کاربری مسکونی ۲۶/۳۸ مترمربع و معادل ۳۶/۷۷ درصد کل اراضی فاز می باشد . کمترین سطوح اراضی فاز پنج با ۳۱۴۷ مترمربع و ۰/۲۳ درصد از کل اراضی به کاربری تجاری تخصیص داده شده است . (جدول ۲-۳۵۳ و نقشه ۳-۳۵۳)

جدول ۲-۳۵۳- کاربری اراضی در فاز پنج شهرداری دهبس (جمعیت ۱۸۷۰۹ نفر)

درصد	سرايه (مترمربع)	مساحت کاربري (مترمربع)	محلہ ۷		محلہ ۶		نوع کاربري	
			تعداد	سطح	تعداد	سطح		
۳۶,۷۷	۲۶,۳۸	۳۷۲۱	-	-	۴۹	۳۷۲۱	آبارنمان معمولي ۴ واحدي	مسكوني
		۱۲۴۱۷	-	-	۱۷۴	۱۲۴۱۷	مشاعي چهارواحدي	
		۱۲۰۳۴۹	-	-	۵۲	۱۲۰۳۴۹	آبارنمان	
		۲۵۰۶۰	-	-	۱۱	۲۵۰۶۰	تراسه	
		۲۵۸۰۸	-	-	۱۰	۲۵۸۰۸	آبارنمان	
		۲۷۹۴۷	-	-	۹	۲۷۹۴۷	تراسه آبارنمان	
		۱۳۳۰۸	۵۲۵	۱۳۳۰۸	-	-	ويلايي	
۰,۲۳	۰,۱۶۷	۳۱۲۷	-	۱۰۲۴	-	۲۱۰۳	نجاري	خدمات
۰,۲۴	۰,۱۶۹	۳۱۶۹	-	۱۵۲۳	-	۱۶۴۶	تاسيسات و تجهيزات شهري	
۰,۲۶	۰,۱۸۵	۳۴۶۵	-	۲۰۹۸	-	۱۳۶۷	بهداشتي و درماني	
۷,۴۲	۵,۳۲	۹۸۵۵۱	-	۹۲۶۴۴	-	۶۹۰۷	فضاي سبز	
۰,۱۲	۰,۰۸	۱۵۷۸	-	-	-	۱۵۷۸	كودكستان	
۱,۰۷	۰,۲۷	۱۴۳۷۷	-	۷۰۷۶	-	۷۳۰۱	ديستان و راهنمايي	
۰,۷۲	۰,۵۱	۹۶۰۶	-	۴۰۲	-	۵۵۹۴	ورزشي	
۶,۳۷	۴,۵۷	۸۵۵۵۸	-	۳۳۲۴۴	-	۵۲۳۱۴	خدمات شهري	
۲۸,۳۰	۲,۳	۹۸۴۵۰	-	۴۹۳۸۱	-	۴۹۶۹	معاير دسترسي	معاير
		۴۶۷۲۰	-	۱۹۷۰	-	۲۰۷۲۰	معاير جمع كننده محلہ اي	
		۸۴۳۵۹	-	۴۰۴۸۹	-	۴۳۸۷۰	معاير جمع كننده ناحیه اي	
		۱۵۰۲۴۸	-	-	-	-	معاير اصلي و حريم	
۱۸,۵	۶,۳۳	۱۱۶۵۰۱	-	-	-	-	مسيل و حريم مربوطه	حرايم
	۷,۰۴	۱۳۱۷۸۰	-	-	-	-	حريم برقي	
۱-٪	۷۱,۷۲	۱۳۴۱۹۶۰	۵۲۵	۳۸۴۲۷۱	۳۰۵	۵۵۲۸۶۰	جمع كل	
۱۸۷,۹		۴۴۲۳ بعدها خانوار ۴,۲۳	۱۵۰ خانوار	-	۳۳۷۳ خانوار	-	جمعيت	

۴-۵-۳- ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی طرح آماده سازی فاز پنج

ضوابط و مقررات تهیه شده برای فاز پنج به شرح ذیل می باشد . این ضوابط صرفاً در مورد ساختمانهای مسکونی ارائه شده است :

الف) ضوابط و مقررات عمومی احداث واحدهای مسکونی

• ضوابط و مقررات مربوط به موقعیت واحدهای مسکونی

- در سطوح چند خانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد .
- طرح مجاز خواهد بود واحدهای مسکونی را در یک یا چند بلوک ساختمانی طراحی نماید . ولی به هر حال تعداد بلوکهای کمتر مورد نظر است و توجه به شکل هندسی زمین و توپوگرافی آن الزامی است .
- هر نوع تفکیک جدید در قطعات تفکیک شده اولیه ممنوع است .
- حصار فاصله بین بلوکها و معابر باید به صورت مشبک یا ترکیبی از نرده و دیوار ساخته شود .
- در ایجاد دسترسی باید حداقل ورودی و خروجی (سواره و پیاده) در نظر گرفته شود .
- استقرار ابنیه تراسه و تراسه آپارتمان مشروط به رعایت موارد ذیل در داخل محوطه زمین آزاد است :

— فاصله از طرفین شرق و غرب حداقل دو متر

- فاصله از شمال در صورت وجود معبر ۹ متری سه متر در سایر موارد در صورت عدم وجود بازشو حداقل دو متر حفظ شود و در صورت وجود قطعه همسایه رعایت حداقل ۵ متر در قطعات جنوبی از بر شمالی و حداقل ۹ متر در قطعات شمالی از بر جنوبی الزامی است .
- فاصله بلوکها از یکدیگر معادل ۱/۲ برابر ارتفاع بنای جنوبی رعایت گردد . در موارد خاص با نظر دفتر فنی امکان تقلیل وجود خواهد داشت .



- توصیه می‌شود فضاهایی به منظور بازی کودکان و تجمع ساکنین و هم چنین محلی جهت دفع زباله و استقرار ملزومات آتش‌نفتانی پیش‌بینی گردد .
- فضای سبز محوطه به نحو مطلوب طراحی گردد (ضمن حفظ موقعیت طبیعی منطقه) .

● ضوابط و مقررات مربوط به ساخت بنا

- نورگیری کلیه طبقات بالاتر از همکف از گذرهای عمومی ، پارکها ، میادین عمومی مجاز می‌باشد و در طبقات همکف تعبیه بازشو در ارتفاع باین تر از دو متر از سطح معبر ممنوع است .
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای نهبوه و نور مستقیم باشد و در صورت پیش‌بینی نورگیری از حیاط داخلی طبق ضوابط باشد .
- حداکثر میانگین مساحت زیربنای مفید هر واحد نباید از صد مترمربع بیشتر شود .
- سطوح راه پله و دیوارها و راهروها (مشروط بر رعایت اعتدال سطوح) جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود .
- سطح پنجره‌ها باید در فضای اصلی اشعه‌گیر و فضای غیراصلی حداقل یک ششم و در فضای اصلی غیر اشعه گیر حداقل یک چهارم سطح فضا باشد .
- نصب کولر آبی در پشت بام مجاز می‌باشد (مشروط بر اینکه کلیه موارد عدم دید رعایت گردد) و در طراحی معماری می‌توان در هر واحد برای کولرها محل مناسبی به نحوی که در نما قرار نگرفته و دارای منظره ناخوشایندی نباشد پیش‌بینی گردد .
- نصب کانال و لوله کشتی تاسیسات در نمای ساختمان‌ها ممنوع است .
- سطح پنجره‌ها حداقل باید بیست سانتی متر از سطح دیوار خارجی عقب‌تر باشد .

● ضوابط و مقررات مربوط به احداث پیلوت ، پارکینگ ، زیرزمین

- احداث یک طبقه زیرزمین و یک طبقه پیلوتی ضمن رعایت کلیه مشخصات فنی مربوط تا حد ضریب اشغال ، بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد .
- کاربری‌های مجاز در طبقات زیرزمین و پیلوتی محدود به موارد زیر است :
 - انباری واحدهای مسکونی ، رختشویخانه و گرمخانه جهت خشک کردن البسه بصورت مشاعی ، پارکینگ اتومبیل ساکنین ، موتورخانه تاسیسات ، محل بازی بچه‌ها ، سرایداری برای بلوکهای

بیش از هفت واحد مسکونی (تا ۴۰ مترمربع) ، انبار عمومی برای نگهداری وسایل باغبانی و غیره ، اطلاعات ، تلفنخانه ، فضای انتظار میهمانان و یک اطاق به عنوان کتابخانه و محل مطالعه عمومی با سرویس .

- رقوم ارتفاعی بالای سقف زیرزمین نباید بیش از $1/20$ متر از رقوم متوسط فضای باز واقع در جهت نورگیر آن بیشتر باشد .

- رعایت ارتفاع مفید زیرزمین (از روی کف تا زیر سقف تمام شده) حداکثر $2/40$ متر و حداکثر ارتفاع مفید پیلوت $2/60$ متر می باشد .

- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ $1/80$ متر می باشد .

- ایجاد یک واحد پارکینگ مسقف برای هر واحد مسکونی الزامی است مگر در موارد خاص با تایید دفتر فنی شهر جدید پردیس .

- برای پارکینگ‌های با ظرفیت بیشتر از ۲۰ دجل پارک بیش بینی دو درب بصورت ورودی و خروجی الزامی است .

- سطح مورد نیاز جهت هر واحد پارکینگ $12/5$ مترمربع ($5 * 2/5$) می باشد .

- حداقل شعاع محور گردش در مواقعی که مسیر دسترسی به محل پارک مستقیم نباشد ۵ متر تعیین می گردد .

- عرض راهرو عبور انومبیل تا محل پارکینگ بایستی حداقل $3/5$ متر باشد .

- در طراحی رامپ رعایت موارد زیر الزامی است :

• تمام طول رامپ باید سرپوشیده باشد .

• حداکثر شیب رامپ ۱۵ درصد باشد .

• حداقل عرض رامپ $3/5$ متر باشد .

ایجاد دیوار اطراف پیلوت مجاز نمی باشد .

• ضوابط و مقررات مربوط به فضاهای باز (نورگیرها ، پاسیوها ، حیاط خلوت ها)

- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اطاق‌های اصلی تا دو طبقه حداقل ۹ مترمربع و حداقل

طول عمود در جبهه نورگیر آن ۳ متر و در ابنیه تا چهار طبقه حداقل مساحت ۱۲ مترمربع با طول

ضلع عمود بر جبهه نورگیر ۳ متر و حیاط خلوت به شکل پله‌ای می‌تواند افزایش یابد (۹

مترمربع طبقه اول و دوم و ۱۲ مترمربع سوم و چهارم) .

- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری آشپزخانه یا سرویس‌های بهداشتی و یا حمام حداقل ۶ مترمربع با حداقل طول ضلع عمود بر جبهه نورگیر آن ۲ متر می‌تواند باشد .
- مساحت‌های مذکور جزو سطح طبقات محسوب نخواهد شد ولی چنانچه از سطوح داده شده کمتر باشد جزو زیربنا محسوب خواهد گردید .
- مساحت نورگیر برای حمام و توالت حداقل ۰/۵ مترمربع و حداقل عرض آنها ۰/۶ متر می‌باشد و جزو زیربنا محسوب نمی‌شود .

● ضوابط و مقررات مربوط به بالکن‌ها

- سطوح بالکن‌ها جزو زیربنا محاسبه نمی‌شود .
- بالکن‌هایی که محل قرارگیری کولر است باید به طور مجوف محصور گردد .
- عرض بالکن‌ها نباید بیشتر از ۱/۲۰ متر باشد .

● ضوابط و مقررات مربوط به دیوارها

- دیوارهای مشترک بین دو واحد باید بصورت دو جداره و عایق صوتی ساخته شود .
- عرض دیوارهای جانبی واحدهای مسکونی از ۲۲ سانتی متر کمتر نباشد .

ب) ضوابط و مقررات اختصاصی احداث واحدهای مسکونی

● آپارتمان

- تراکم زیربنای مفید بنای مسکونی ۱۵۰ تا ۱۸۰ درصد سطح زمین می‌باشد .
- سطح اشغال این نوع بنا حداکثر تا ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد .
- بلوک‌های ساختمانی حداکثر ۴ طبقه مسکونی می‌باشد .
- در طراحی فضای ارتباطی (راه پله و راهرو) رعایت مسائل ایمنی (تخلیه سریع به هنگام آتش سوزی و یا پله فرار) مدنظر قرار گیرد .

ضوابط و مقررات مربوط به تراسه و آپارتمان تراسه و آپارتمان

- تراکم در واحدهای تراسه و آپارتمان تراسه و آپارتمان به ترتیب ۸۰، ۱۱۰ و ۱۳۵ درصد تعیین می‌گردد.
- واحدهای تراسه و آپارتمان تراسه در شیب‌های ۲۰ درصد و ۳۰ درصد و ۴۰ درصد (حداکثر شیب) اجرا می‌گردد.
- با افزایش شیب مقدار لغزش واحدهای تراسه روی هم افزایش می‌یابد بنابراین واحدهای تراسه بجز بخش‌هایی که روی هم قرار می‌گیرند باید یک طبقه ساخته شوند.
- لغزش دو واحد روی هم نباید از ۶۰ درصد تجاوز نماید. پارکینگ، انبارها و موتورخانه از این قاعده مستثنی هستند.
- در بناهای احداث شده در دامنه نپه‌ها حداکثر ارتفاع ساختمان (تراسه) از کف معبر شمالی خود نباید از ۵ متر تجاوز نماید. برای شیب ۲۰ تا ۳۰ درصد ارتفاع مجاز ۶ متر و برای بیش از آن ۷ متر است.
- در قطعاتی که اختصاص به آپارتمان تراسه دارد. محل استقرار آپارتمان در انتهای واحدهای تراسه قرار می‌گیرد.
- به لحاظ عدم اشراف تراسه‌ها به یکدیگر (در واحدهای همسایگی) ضروری است طرفین هر تراس با دیوارهای مشبک با حداقل ارتفاع ۱/۸۰ متر پوشانیده شود.

ج) ضوابط و مقررات مربوط به احداث منازل ویلانی

- در سطوحی از زمین که برای ساخت منازل ویلانی در نظر گرفته شده منازل دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و اصولاً برای سکونت یک یا دو خانوار طراحی و ساخته می‌شود.
- تراکم ساختمانی منازل مسکونی ویلانی معادل ۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد که در طراحی می‌توان حداکثر تا ۱۰ درصد نیز بابت سطوح زیر دیوارها و غیره به آن افزود.
- حداکثر ضریب اشغال سطح معادل ۶۰ درصد وسعت زمین می‌باشد که موقعیت آن با رعایت حداقل اشراف نسبت به دیگر قطعات همسایه و ضوابط دیگر بوسیله طراح تعیین می‌گردد. در حالت خاص با توجه به شکستگی پلان و رعایت تراکم مجاز و موافقت دفتر فنی شهر جدید پردیس استفاده از ۷۰ درصد سطح اشغال می‌تواند صورت پذیرد.

- منازل ویلائی ترجیحاً در یک یا دو طبقه مسکونی روی پیلوت و زیرزمین جهت یک یا دو خانوار ساخته می‌شود و در طراحی آن بایستی حقوق همسایگان حین‌الامکان ملحوظ شده باشد .

- ساختن زیرزمین با کاربری‌های موتورخانه تاسیساتی ، پارکینگ ، رختشویخانه و انباری تا سطح یک طبقه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد . چنانچه زیرزمین جهت تاسیسات استخر و سونا طراحی شود و فضاهای مذکور در پیلوت پیش‌بینی گردد ، پیلوت جزو تراکم محاسبه نخواهد شد .

- شیب رامپ حداکثر ۱۵ درصد و عرض ورودی آن حداقل ۳/۵ متر باشد .

- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۲۶۰ و حداقل آن ۲۲۰ سانتی متر خواهد بود .

- در صورتیکه در طرح پیلوت پیش‌بینی نگردد ، رقوم ارتفاع بالای سقف نورگیر زیرزمین نباید بیش از ۱۲۰ سانتی‌متر از رقوم متوسط فضای باز واقع در جهت نورگیر آن بیشتر باشد و در صورت پیش‌بینی پیلوت سقف زیرزمین در قسمت ورودی پارکینگ حداکثر ۲۰ سانتی‌متر از رقوم متوسط فضای باز می‌تواند بالاتر باشد و حداکثر ارتفاع نیز ۲/۴۰ سانتی متر می‌باشد .

- با توجه به وضعیت توپوگرافی زمین ، دسترسی‌ها و همچنین رعایت میزان سطح اشغال و حقوق همسایگان با ساختمان‌های مجاور پیش‌آمدگی اضلاع جانبی ساختمان تا ۷۰ درصد طول زمین محدودیتی ندارد و در زمین‌های خاص (مثلی) این امر در دوضلع زاویه مشترک ملحوظ خواهد شد .

- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای تهویه و نور مستقیم باشد و در مواردی که حیاط داخلی پیش‌بینی می‌شود این حیاط باید حداقل ۱۲ مترمربع مساحت داشته و عمق جیبی که در آن در یا پنجره تعبیه می‌شود حداقل ۳ متر باشد .

- حداقل مساحت حیاط نورگیر جهت فضاهای فرعی مانند سرویس‌های بهداشتی و حمام و آشپزخانه ۶ مترمربع با عمق حداقل ۲ متر در جهت جبهه نورگیر خواهد بود .

- پیش‌بینی حیاط خلوت به مساحت حداقل ۱۶ مترمربع در پشت ساختمان الزامی است و در جهت تعبیه می‌شود که حداقل سه متر عمق داشته باشد (در زمین‌هایی که مجاور قطعات می‌باشد) .
- در مواردی که ورودی ساختمان از جبهه شمالی صورت می‌گیرد بیش‌ترین حیاط پیش‌بینی ورودی با مشخصات بالا با حداقل عرض یک متر الزامی است و نورگیری فضاهای مجاور داخلی از این طریق تامین می‌شود .
- تامین حداقل یک واحد پارکینگ اتومبیل بصورت سربوشیده با ابعاد استاندارد برای هر واحد مسکونی الزامی است که در طبقه همکف یا زیرزمین یا بنحویکه در بند دلیل ذکرخواهدشد الزامی است و در هر صورت جزو تراکم ساختمان محسوب نمی‌شود .
- بطور موردی و در صورتیکه شیب زمین ایجاب نماید احداث پارکینگ سربوشیده در جبهه ورودی بطوریکه رقوم تمام شده سقف آن از رقوم تمام شده کف حیاط بالاتر قرار نگیرد بلامانع است .
- در صورتیکه مساحت حیاط خلوت فضای اصلی بیش از ۱۲ مترمربع و مساحت حیاط خلوت‌های فضاهای غیراصلی بیش از ۶ مترمربع باشد ، مساحت داکت‌ها و پله‌ها در محاسبه سطح زیربنا جزو تراکم ساختمان محسوب نمی‌شود و اگر کمتر باشد جزو زیربنا محسوب می‌شود .
- احداث بالکن و تراس در سمت حیاط اصلی و خیابان‌های شمالی به شرط اینکه پیش‌آمدگی در خیابان نداشته باشد جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد .
- برای هر ساختمان فقط یک دسترسی اتومبیل و از هر یک از معابر اطراف آن یک دسترسی پیاده منظور گردد .
- بام ساختمان‌ها به صورت شیب دار ساخته می‌شود که با مصالحی از قبیل ورق‌های ایرانیت یا آردواز یا ورق‌های فلزی ضد زنگ یا آلومینیومی پوشیده می‌شود ، ضمن اینکه پیش‌بینی سطوح کوچک برای محل نصب کولر و منبع انبساط مجاز خواهد بود . علاوه بر این رعایت موارد زیر در آن الزامی است :
- محاسبه درصد شیب پشت بام با توجه به جنس مصالح پوششی باید توسط طراح انجام و در نقشه‌ها منظور شود (حداکثر شیب ۳۰ درصد باشد) .

- نصب منبع ذخیره آب و کولر در پشت بام در صورتی مجاز می‌باشد که از نظر ایستائی و استحکام در اسکلت بنا پیش بینی لازم صورت گرفته باشد .
- نصب کولر در بالکن یا تراس در صورتی مجاز می‌باشد که پیش بینی لازم به منظور عدم دید لحاظ شده باشد .
- اشرف و نورگیری فضاهای طبقه فوقانی از بارکها و میادین عمومی مجاز می‌باشد .
- تعبیه کانال و لوله کشی ناسیسات در نماهای ساختمان‌ها ممنوع می‌باشد .
- رعایت هماهنگی در نامسازی و سیمای شهری با ساخت و سازهای قبلی الزامی است و مهندس طراح باید همراه با تحویل نقشه‌ها به مرجع تصویب‌کننده آن ، نماهای سمت معبر اصلی ساختمان‌ها را حداقل تا سه قطعه از هر طرف (در صورتی که ساخته شده باشد) ترسیم و ارائه نماید .
- حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها از سمتی که با توجه به شیب زمین در ارتفاع بالاتر قرار می‌گیرد از پای دیوار ساختمان تا روی آبروی بام برای ساختمان‌های یک طبقه با زیرزمین حداکثر ۴/۵ متر ، با زیرزمین و پیلوت حداکثر ۶ متر ، برای ساختمان‌های دو طبقه با زیرزمین حداکثر ۸ متر و با زیرزمین و پیلوت حداکثر ۹/۵ متر می‌باشد (بدور: در نظر گرفتن شیب بام) .
- در موارد خاص که تامین ضابطه فوق به دلیل عوارض و شیب زمین مقدور نباشد ، موضوع با ذکر دلایل توجیهی فنی از طرف مهندس طراح به دفتر فنی شهر جدید پردیس اعلام می‌شود و پس از تصمیم‌گیری مراتب به مهندس طراح اعلام می‌شود تا بر آن اساس عمل نماید.
- در زمین‌هایی که دارای شیب زیاد می‌باشد (به حدی که در طراحی طبقه همکف بین خط جبهه ساختمان در انتهای شیب و فضای باز مجاور آن بیش از یک متر اختلاف ارتفاع بوجود می‌آید) باید برای شکستن این ارتفاع یا با احداث زیرزمین در محل مناسب یا از طریق ایجاد اختلاف سطح در طبقه

همکف ساختمان اقدام شود ، بطوری که وضعیت طبیعی زمین به نحو مناسبی حفظ گردد . بدیهی است این موضوع در مورد حیاط اصلی نیز جاری خواهد بود .

- در طراحی ساختمانها اصول معماری سنتی و بومی منطقه باید مورد توجه قرار گیرد .
- دیوارهای بین دو ساختمان باید بصورت دو دیوار جدا از هم (هر یک مربوط به یکی از ساختمانها) و هر یک به قطر حداقل یک آجر اجرا شود .
- دیوارهای خارجی ساختمانها باید از آجر به قطر ۱/۵ آجر یا دوجداره با عایق حرارتی بین آنها طراحی و اجرا شود .
- نصب درپوش فلزی صدزنگ و رنگ شده با در نظر گرفتن آبجکان روی دیوارهای ساختمان و محوطه در انواع نماساریها الزامی است .
- رعایت هماهنگی مصالح ساختمانی دیوار حیاط با ساختمان اصلی الزامی است . نماسازی در قسمت پایین ساختمان حداکثر یک متر از سنگ سبز با بندکشی و اندود ماسه و سیمان و روبه کیستکس با مشابه و یا رنگ ضد رطوبت روشن باشد .
- دیوار ضلع خیابان شمالی و جنوبی با کرسی چینی سنگ سبز یا قرمز با بندکشی و نرده باشد .
- هماهنگی نرده حیاط با نردههای بالکنها و تراسها الزامی است . ضمناً ایفگونه دیوارها میتواند ترکیبی از نرده و دیوار طراحی گردد .
- ایجاد دیوار از جنس مصالح ساختمان در حدفاصل بین منازل هماهنگ بانمای ساختمان الزامی است .
- ارتفاع دیوار حیاط حداکثر ۲/۴۰ متر و احداث سردر (ورودی ماشین و پیاده رو) بصورت شیبدار اجباری است .

- صدور پایان کار ساختمانی علاوه بر سایر ضوابط ، منوط به اتمام عملیات نماسازی و کاشت حداقل سه درخت در پیاده رو و فرش پیاده رو در محدوده ساختمان (نوع و رنگ فرش پیاده رو می بایستی به نایید دفتر فنی شهر جدید پردیس برسد) می باشد .

ج) ضوابط و مقررات اختصاصی احداث واحدهای مشاعی چهار واحدی با حیاط مستقل

- ۲۵ درصد شمال و ۲۵ درصد جنوب زمین به حیاط اختصاص می یابد .
 - سطح اشغال در ۵۰ درصد وسط زمین خواهد بود .
 - تراکم ساختمانی ۱۲۵ درصد است .
- تبصره : در موارد ضروری طول هر یک از حیاطهای شمالی و جنوبی می تواند تا ۲۰ درصد کاهش یابد به شرط اینکه سطح اشغال بنا از ۵۰ درصد بیشتر نشود .
- هر واحد باید به یک حیاط (فضای بار) اختصاصی دسترسی داشته باشد .
 - پارکینگ ، موتورخانه تاسیساتی ، رختشویخانه ، فضای انباری و رامپ در زمره مشاعات بنا محسوب می شوند و در صورتی که در زیرزمین احداث شوند جزو تراکم ساختمانی محسوب نخواهند شد .

۶-۳- بررسی طرح های فاز شش

قسمت شرقی اراضی جنوب جاده در این طرح به عنوان فاز شش مورد مطالعه قرار گرفته است. در این اراضی تنها مطالعاتی که انجام گرفته مربوط به طرح پارک فن آوری می باشد که در این قسمت مورد بررسی قرار می گیرد.

۱-۶-۳- طرح کالبدی پارک فن آوری و جایگاه آن در شهر جدید پردیس

در طرح های راهبردی و جامع شهر جدید پردیس، اراضی جنوبی شهر جهت ایجاد انواع فعالیت های آموزشی و تحقیقاتی، کشاورزی و صنعتی مناسب تشخیص داده شد. بر همین اساس قسمتی از این اراضی در غرب سایت ماهواره مخابراتی برای ایجاد پارک فن آوری اختصاص یافت. به منظور عملی کردن ایده فوق، طرح آماده سازی اراضی پارک فن آوری در سال ۱۳۸۰ تهیه شد و متعاقب آن نیز عملیات اجرائی احداث پارک مذکور براساس طرح فوق آغاز گردید که در حال حاضر ادامه دارد.

در این طرح بر اهمیت ایجاد پارک های فن آوری در جوار محیط های تحقیقاتی، صنعتی، پژوهشی و دانشگاهی تاکید شده است. از همین رو شهر جدید پردیس با توجه به همجواری و دسترسی سریع آن به تهران به عنوان یکی از قطب های اصلی صنعتی کشور در عین دوری از مسائل و مشکلات کلان شهر تهران، بدین منظور انتخاب شده است. زمینه اصلی اشتغال در پارک فن آوری پردیس، فعالیت های پژوهشی و تحقیقاتی است که با سیاست های اتخاذ شده در طرح های راهبردی و جامع شهر در هماهنگی کامل است. نکته مهم آنکه انواع فعالیت های صنعتی تولیدی در این پارک ممنوع است و لذا میزان آلودگی های زیست محیطی آن به سهولت قابل کنترل است.

با توجه به نوع مشاغل پیش بینی شده برای شهر جدید پردیس، این پارک می تواند به عنوان مرکز اشتغال بخش های پژوهشی و تحقیقاتی مطرح شده و با بهره مندی از امکاناتی مانند نزدیکی به شهر صنعتی فیروزکوه و ناحیه صنعتی خرمدشت، دسترسی سریع و آسان به تهران بخصوص با بهره برداری از آزادراه تهران - رودهن، در اختیار داشتن امکانات و زیرساخت های مورد نیاز، امکان بهره مندی از مسکن و خدمات شهری ایجاد شده در شهر جدید پردیس به عنوان یکی از مراکز مهم تحقیقاتی کشور مطرح شود.

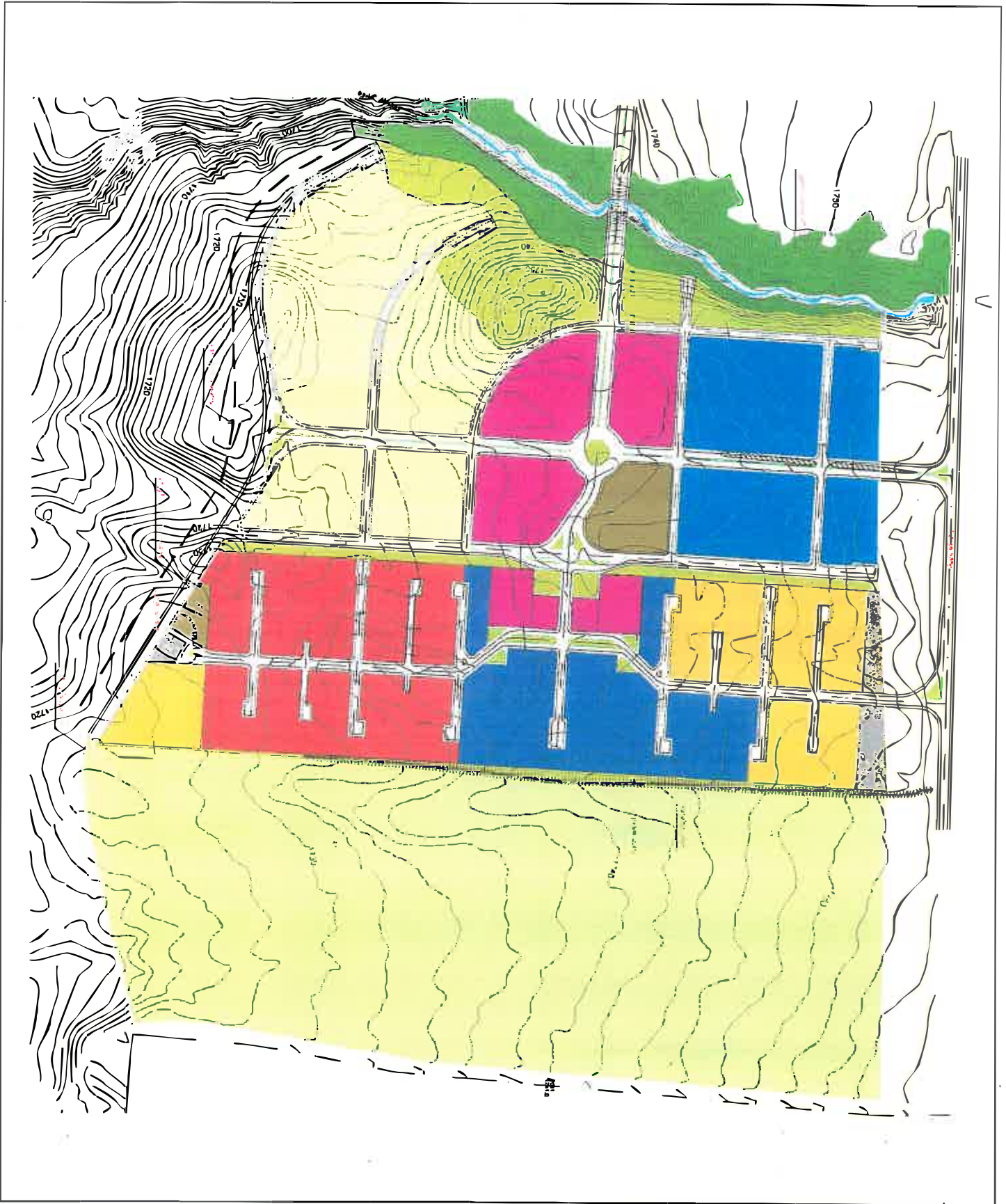
اراضی تخصیص یافته برای احداث پارک فن‌آوری به شکل ذوزنقه‌ای است که طول آن در جهت شمالی - جنوبی و عرض آن در جهت شرقی - غربی است. حد شمالی این اراضی جاده کشوری تهران - مازندران و حد شرقی آن نیز راه دسترسی به روستای کرشت و سایت ماهواره مخابراتی است. وسعت این اراضی حدود ۴۰ هکتار اعلام شده است. همچنین طرحی به عنوان طرح توسعه این پارک تهیه شده که در غرب اراضی فوق‌الذکر واقع شده و حد غربی آن به حریم رودخانه آب انجیرک محدود می‌شود.

وجود دو جاده مهم کشوری در شمال اراضی پارک فن‌آوری امکانات دسترسی بسیار مطلوبی را برای این شهر فراهم آورده است که یکی از آنها آرادراه در دست احداث تهران - رودهن و دیگری راه ارتباطی کنونی است که با اندکی اصلاح مسیر به سمت جنوب منحرف شده و تأمین کننده اصلی دسترسی‌های مورد نیاز پارک فن‌آوری به سکونتگاه‌ها و مراکز فعلی اطراف خواهد بود. در طرح پارک فن‌آوری ورودی اصلی پارک از طریق جاده موجود تأمین شده است. همچنین یک دسترسی در سمت غرب پارک فن‌آوری پیش‌بینی شده که ارتباط آن را با اراضی جنوبی شهر جدید پردیس برقرار می‌سازد. در نقشه شماره ۱-۳۶۱ طرح آماده سازی پارک فن‌آوری ارائه شده است.

- دانشگاه
- زیرساخت
- فضای سبز
- خدمات
- مخابرات
- تعمیراتی
- پارک
- ساخت و تولید
- برق و الکتریک
- داروسازی و شیمیایی
- تاسیسات



ردیف	شرح	ملاحظات
1	مردم	
2	مردم	
3	مردم	
4	مردم	
5	مردم	
6	مردم	
7	مردم	
8	مردم	
9	مردم	
10	مردم	
11	مردم	
12	مردم	
13	مردم	
14	مردم	
15	مردم	
16	مردم	
17	مردم	
18	مردم	
19	مردم	
20	مردم	
21	مردم	
22	مردم	
23	مردم	
24	مردم	
25	مردم	
26	مردم	
27	مردم	
28	مردم	
29	مردم	
30	مردم	
31	مردم	
32	مردم	
33	مردم	
34	مردم	
35	مردم	
36	مردم	
37	مردم	
38	مردم	
39	مردم	
40	مردم	
41	مردم	
42	مردم	
43	مردم	
44	مردم	
45	مردم	
46	مردم	
47	مردم	
48	مردم	
49	مردم	
50	مردم	
51	مردم	
52	مردم	
53	مردم	
54	مردم	
55	مردم	
56	مردم	
57	مردم	
58	مردم	
59	مردم	
60	مردم	
61	مردم	
62	مردم	
63	مردم	
64	مردم	
65	مردم	
66	مردم	
67	مردم	
68	مردم	
69	مردم	
70	مردم	
71	مردم	
72	مردم	
73	مردم	
74	مردم	
75	مردم	
76	مردم	
77	مردم	
78	مردم	
79	مردم	
80	مردم	
81	مردم	
82	مردم	
83	مردم	
84	مردم	
85	مردم	
86	مردم	
87	مردم	
88	مردم	
89	مردم	
90	مردم	
91	مردم	
92	مردم	
93	مردم	
94	مردم	
95	مردم	
96	مردم	
97	مردم	
98	مردم	
99	مردم	
100	مردم	



۲-۶-۳- ضوابط و مقررات شكل گيري فضاى كالبدي پارک فن آوري

الف : ضوابط عمومي

- در طرح پارک فن آوري ضوابط و مقررات مورد استفاده به شرح ذيل تدوين شده است :
- رعايت کيفيت مطلوب در طرح و استانداردهای کيفی در طراحی بنا متناسب با پارک فن آوري
- انعکاس فن آوري و تکنولوژی نوين و به روز بودن طرحها و مبانی طراحی
- ارائه فکر نو و قابل پذيرش در زبان و بيان معماری
- استفاده از مصالح با استانداردهای کيفی مناسب و اجرای مطلوب در ساخت بنا
- رعايت استانداردها و آئين نامه های فنی ساختمان و تاسيسات
- تامین خواسته کميته بررسی و هدايت طرحها
- مساحت هر قطعه حداقل ۵۰۰ متر
- حداقل عرض قطعه ۲۰ متر

ب : ضوابط دسترسي

- دسترسي به قطعه تفکیکی از جهاتی که در نقشه ورودیها مشخص شده میسر می باشد
- دسترسي سواره از خیابان اصلی مجموعه برای قطعه تفکیکی مجاز نیست مگر اینکه در نقشه ورودیها مشخص شده باشد .
- لازم است دسترسي سواره و پیاده به داخل قطعه از یکدیگر تفکیک شوند
- حداکثر عرض سوارمر و ۵ متر و پیادهرو ۲/۵ متر است .

پ : ضوابط فضاى باز و سبز داخل قطعات

- هر قطعه تفکیکی موظف است از هر طرف ۲/۵ متر از زمین خود را به فضاى سبز خالص اختصاص دهد .
- تنها ، مسیر ورودی سواره و پیاده می تواند فضاى سبز را در محل اتصال به خیابان قطع نماید.
- در ۲/۵ متر اطراف قطعات ، احداث بنا و مستحذات دیگر یا پارکینگ ، راه و ابنیه تاسيساتی مجاز نیست .

در ۲/۵ متر فضای سبز حاشیه خیابان‌های پارک فن آوری باید از رویه درخت‌کاری و گل‌کاری و احداث فضای سبز عمومی پارک تبعیت شود .

ت : ضوابط و تراکم و سطح اشغال قطعات

هرگونه ساخت و ساز باید در محدوده بعد از فضای سبز ۲/۵ متر نسبت به اضلاع شمالی شرقی و غربی و ۷/۵ متر نسبت به اضلاع جنوبی با رعایت دسترسی‌های سواره و پیاده لازم در اطراف بنا صورت گیرد .
میزان تراکم ، سطح اشغال بنا در طبقه همکف و تعداد طبقات در پارک فن آوری پردیس به شرح جدول ۱-۳۶۱ پیشنهاد شده است :

جدول ۱-۳۶۱- میزان تراکم مجاز ، سطح اشغال بنا و تعداد طبقات در پارک فن آوری پردیس

مساحت قطعه (مترمربع)	محدوده ساخت	تراکم ساختمانی (درصد)	سطح اشغال (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)
۹۹۹ تا ۵۰۰	۲/۵ متر فاصله از هر ضلع	۸۰	۴۰	۲	۱۰
		۹۰	۳۰	۳	
۲۹۹۹ تا ۱۰۰۰	۲/۵ متر فاصله از هر ضلع	۸۰	۴۰	۲	۱۲/۵
		۹۰	۳۰	۳	
		۱۰۰	۲۵	۴	
۳۰۰۰ متر به بالا	۲/۵ متر فاصله از هر ضلع	۱۰۰	۴۰	۳	۱۵
		۱۱۰	۳۰	۴	
		۱۲۰	۲۵	۵	

مأخذ : طرح جامع و آماده سازی پارک فن آوری پردیس ، دفتر همکاری های فن آوری ریاست جمهوری ، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ، سال ۱۳۸۰

ث : ضوابط احداث زیرزمین و پارکینگ

احداث زیرزمین با رعایت مسائل ایمنی (دیوار حائل ، ایزولاسیون و ...) در محدوده ساخت و ساز مجاز است .

- مساحت زیرزمین جزو تراکم محسوب نمی‌شود .
- برای ایجاد نورگیری در زیرزمین ، سقف تمام شده زیرزمین می‌تواند حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور قرار گیرد .
- برای ایجاد نورگیری در زیرزمین برداشتن خاک ، حداکثر به میزان ۱/۲ متر از تراز خاک طبیعی تا فاصله ۱/۵ متر از دیواره ساختمان و خارج از حریم فضای سبز حاشیه زمین با رعایت نکات ایمنی لازم (دیوار حائل ، آبرو و ایزولاسیون) مجاز است .
- پیش‌بینی یک پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا در زیرزمین یا همکف و یا ماراد زمین نسبت به سطح اشغال بنا ضروری است . (فضای سبز حاشیه دسترسی‌ها نیز لازم است ، پیش‌بینی شود) .
- عرض مجاز هر پارکینگ ۲/۵ متر و طول آن حداقل ۵ متر است .
- در داخل ساختمان فاصله ۴/۵ متر برای ۲ ماشین و ۷/۲ متر برای ۳ ماشین مجاز است .
- در قطعات بزرگتر از ۲۰۰۰ متر ، پیش‌بینی پارکینگ گروهی برای کارکنان ضروری است .

ج : ضوابط نحوه استقرار بنا در محدوده ساخت و ساز مجاز

- خط شروع ساخت و ساز و استقرار بنا در زمین باید بر محدوده مجاز ساخت و ساز در سمت خیابان اصلی (ورودی اصلی) ساختمان منطبق باشد تا در نهایت کلیه بناهای احداث شده در هر خیابان در یک امتداد و نظمی خاص نسبت به خیابان استقرار یابند .
- در قطعاتی که زمین دارای دو بر مجاور باشد باید ضابطه فوق نسبت به هر دو بر رعایت شود . یعنی دو ضلع مجاور بنا بر دو محدوده ساخت و ساز مجاز نسبت به دو خیابان مستقر گردد .
- در قطعاتی که دو بر داشته باشند و دو بر مقابل یکدیگر باشند (در دو ضلع روبروی زمین) ساختمان نسبت به جبهه اصلی‌تر و ورودی اصلی استقرار می‌یابد .

چ : ضوابط نورگیری ساختمان

- ایجاد فضای نورگیری در داخل ساختمان با فاصله حداقل ۴ متر مجاز است .
- مساحت نورگیر جزو زیربنا و تراکم محسوب نمی‌شود .
- فاصله ساختمان‌ها در داخل یک قطعه حداقل برابر ارتفاع ساختمان تعیین می‌شود .

د : ضوابط حصارکشی و ورودی‌ها

- تقسیم قطعات از یکدیگر بر اساس حصار کشی‌های نمونه (نرده‌کشی با تور سیمی) همراه با فضای سبز تقسیم کننده مانند شمشادکاری و در حداکثر ارتفاع تعیین شده مجاز است .
- ورودی‌ها می‌تواند در حد معقولی دارای ساختمان یا نگهبانی باشد (با توجه به الگوهای پیشنهادی)

ظ : ضوابط طرح ابنیه ، مصالح و رنگ

- مصالح و رنگ‌های پیش‌بینی شده و طرح ابنیه مربوطه از نظر هماهنگی باید توسط مسئولین با کل مجموعه تایید شود .

و : ضوابط مربوط به فاضلاب

- تصفیه آلودگی‌های احتمالی فاضلاب خارج از موارد متعارف به عهده هر ملک بوده و در صورت وجود آلودگی باید هر ملک به تامین تصفیه یا سپتیک مستقل و قابل بازدید مجهز شود .

ه : ضوابط مربوط به آلودگی

- دفع ضایعات و جلوگیری از آلودگی‌های صوتی ، شیمیایی ، هوایی به عهده هر ملک خواهد بود و در این زمینه رعایت دستورالعمل‌های مسئولین پارک لازم‌الاجرا است .

ی : ضوابط گردش کار و بررسی و تایید طرح‌ها و نحوه دریافت پروانه ساخت

- انتخاب طراح و معرفی به کمیته بررسی و هدایت و دریافت دستور نقشه و ضوابط و مقررات و نظرات کمیته
- تهیه طرح در چارچوب ضوابط و مقررات و تامین استانداردهای مورد نظر کمیته
- ارائه طرح به کمیته هدایت و بررسی و مطابقت با ضوابط و مقررات و استانداردهای مورد نظر و دریافت نظرات کمیته
- هماهنگی و تکمیل طرح‌ها و اخذ تایید کمیته هدایت و بررسی
- ارائه طرح به واحد شهرسازی شهر جدید پردیس و دریافت مجوز ساخت

۷-۳- بررسی طرح های فاز هفت

اراضی محدوده خرم‌دشت در این طرح به عنوان فاز هفت مورد مطالعه قرار گرفته است . در این محدوده مطالعاتی مصوب شده خاصی انجام نگرفته بنابراین در قسمت بررسی وضع موجود این محدوده مورد مطالعه قرار خواهد گرفت .

۸-۳- بررسی طرح های فاز هشت

قسمتی از اراضی شرق خرم‌دشت در داخل محدوده مصوب طرح جامع با مساحت تقریبی ۶۸۳ هکتار بعنوان فاز هشت مورد مطالعه قرار خواهد گرفت . در این محدوده مطالعات انجام شده شامل یک مرکز اقامتی - تفریحی می باشد که این طرح براساس سرمایه گذاری سه کشور خارجی انجام خواهد پذیرفت . وسعت مرکز فوق بالغ بر ۱-۳ هکتار بوده که حدود ۳۲۰ هکتار آن خارج از محدوده مصوب طرح جامع قرار گرفته است .

محدوده این اراضی به سه منطقه (زون) تقسیم شده است . (نقشه ۱-۳۸)

قسمت شمالی که در کنار جاده تهران - پردیس قرار دارد به عنوان منطقه تجاری مطرح شده و در دامنه شیب شمالی کاربری خاصی مستقر نشده است . مجموعه فروشگاه های بزرگ و مراکز کار و فعالیت در این قسمت واقع شده اند . دو قسمت دیگر در جنوب ارتفاعاتی که به صورت ممتد دره جنوبی را از دره شمالی جدا کرده و محل استقرار خطوط انتقال برق فشار قوی می باشد ، قرار گرفته اند .

سمت شرقی به عنوان بخش تفریحی و جاذب مطرح شده که در آن پارک بازی ، دریاچه ، فضاهای نمایش و کنسرت باز ، هتل ها ، بارکینگ ها و ... پیش بینی شده است . از بخش فعال ترین قسمت تفریحی مجموعه را تشکیل می دهد .

قسمت غربی که توسط یک نوار سبز از قسمت شرقی مجزا شده جهت ایجاد زمین گلف ۱۸ سوراخه در نظر گرفته شده است . در این قسمت علاوه بر زمین گلف ویلاهایی جهت اقامت موقت مسافران در نظر گرفته شده است . به علاوه از آنجا که این بخش به عنوان قسمت آرام مجموعه مطرح شده با فضاهای آرامش بخش مجموعه که جنبه درمانی نیز خواهند داشت در این بخش مطرح شده اند . قسمتی از این بخش خارج از محدوده مصوب طرح جامع واقع شده است .

مجموعه به گونه ای طراحی شده تا از دره جنوبی هیچ گونه دیدی به اراضی شهر و شهرک صنعتی خرم‌دشت وجود نداشته باشد تا سیمای منحصر به فرد آن در منطقه حفظ گردد . این طرح در حال حاضر مراحل اولیه مطالعات خود را طی می کند و طرح آن در شورای عالی برنامه ریزی استان به تصویب رسیده و جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ارجاع شده است .

