

سنتس جبرج/ننننن

ضوابط طرح تفصیلی و آماده سازی شهر جدید تیس



فهرست مطالب

۱- تعاریف.....	۳
۱-۱- پروانه ساختمانی.....	۳
۱-۲- قطعه زمین.....	۳
۱-۳- مساحت زمین.....	۳
۱-۴- تفکیک زمین (عرصه).....	۳
۱-۵- تفکیک آپارتمان (اعیان).....	۳
۱-۶- تجميع.....	۳
۱-۷- ارتفاع ساختمان.....	۳
۱-۸- کف معبر - تراز مبنا.....	۴
۱-۹- ارتفاع طبقه.....	۴
۱-۱۰- سلسله مراتب خدمات.....	۴
۱-۱۱- سطح زیربنای هر طبقه.....	۴
۱-۱۲- سطح خالص مسکونی.....	۴
۱-۱۳- تراکم جمعیتی (ناخالص).....	۴
۱-۱۴- تراکم جمعیتی (خالص).....	۴
۱-۱۵- تراکم ساختمان.....	۴
۱-۱۶- سطح کل زیربنا.....	۵
۱-۱۷- سطح اشغال.....	۵
۱-۱۸- فضای آزاد (حیاط - فضای باز).....	۵
۱-۱۹- زیرزمین.....	۵
۱-۲۰- پیلوت.....	۵
۱-۲۱- طبقه همکف.....	۵
۱-۲۲- طبقه فوقانی.....	۵
۱-۲۳- عقب‌نشینی توده ساختمانی.....	۵
۱-۲۴- بر زمین یا بر قطعه مالکیت.....	۵
۱-۲۵- مشاعات.....	۵
۱-۲۶- عرصه.....	۶
۱-۲۷- اعیان.....	۶

- ۶..... ۱-۲۸ - حدجنوبی زمین
- ۶..... ۱-۲۹ - مالکیت مجاور
- ۶..... ۱-۳۰ - پارکینگ
- ۶..... ۱-۳۱ - تراس یا مهتابی
- ۶..... ۱-۳۲ - ایوان
- ۶..... ۱-۳۳ - بالکن
- ۷..... ۱-۳۴ - پیشآمدگی یا کنسول
- ۷..... ۱-۳۵ - رواق
- ۷..... ۱-۳۶ - محور اصلی بنا
- ۷..... ۱-۳۷ - تراز پایه
- ۷..... ۱-۳۸ - تراز فوقانی
- ۷..... ۱-۳۹ - سطح مشرف (حریم اشراف)
- ۷..... ۱-۴۰ - حریم سایه‌اندازی
- ۷..... ۱-۴۱ - نورگیر
- ۸..... ۱-۴۲ - حیاط خلوت
- ۸..... ۱-۴۳ - واحد کاربری
- ۸..... ۱-۴۴ - حوزه کاربری
- ۸..... ۱-۴۵ - کاربری مسکونی
- ۸..... ۱-۴۶ - واحد مسکونی
- ۸..... ۱-۴۷ - واحد مسکونی تک‌خانواری
- ۸..... ۱-۴۸ - مجموعه مسکونی چندخانواری
- ۸..... ۱-۴۹ - مجتمع آپارتمانی
- ۹..... ۱-۵۰ - بلندمرتبه
- ۹..... ۱-۵۱ - آموزش، تحقیقات و فناوری
- ۹..... ۱-۵۲ - آموزشی
- ۹..... ۱-۵۳ - اداری و انتظامی
- ۹..... ۱-۵۴ - تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)
- ۹..... ۱-۵۵ - ورزشی
- ۹..... ۱-۵۶ - درمانی

- ۹-۵۷ فرهنگی - هنری..... ۹
- ۹-۵۸ پارک و فضای سبز..... ۹
- ۹-۵۹ مذهبی..... ۹
- ۱۰-۶۰ تجهیزات شهری..... ۱۰
- ۱۰-۶۱ تأسیسات شهری..... ۱۰
- ۱۰-۶۲ حمل و نقل و انبارداری..... ۱۰
- ۱۰-۶۳ نظامی..... ۱۰
- ۱۰-۶۴ طبیعی..... ۱۰
- ۱۰-۶۵ تفریحی و توریستی..... ۱۰
- ۱۰-۶۶ صنعتی..... ۱۰
- ۱۰-۶۷ حرایم..... ۱۰
- ۱۰-۶۸ کاربری حریم سبز حفاظتی..... ۱۰
- ۱۰-۶۹ پایان کار..... ۱۰
- ۱۱-۷۰ کنار گذر شهری (کمربندی)..... ۱۱
- ۱۱-۷۱ راه شریانی..... ۱۱
- ۱۱-۷۲ راه شریانی درجه ۱..... ۱۱
- ۱۱-۷۳ راه عبوری..... ۱۱
- ۱۱-۷۴ راه شریانی درجه ۲..... ۱۱
- ۱۱-۷۵ خیابان اصلی (شریانی درجه ۲)..... ۱۱
- ۱۱-۷۶ بولوار..... ۱۱
- ۱۲-۷۷ خیابان محلی..... ۱۲
- ۱۲-۷۸ کوچه..... ۱۲
- ۱۲-۷۹ کوچه بن بست..... ۱۲
- ۱۲-۸۰ سبز راه..... ۱۲
- ۱۲-۸۱ دور برگردان..... ۱۲
- ۱۲-۸۲ پنج..... ۱۲
- ۱۲-۸۳ آماده سازی زمین..... ۱۲
- ۱۳-۸۴ سازمان مجری طرح..... ۱۳
- ۱۳-۸۵ واحد همسایگی..... ۱۳

۱۳	۱۸۶-۱- پهنه خطر (MR).....
۱۴	۲- ضوابط عمومی.....
۱۴	۲-۱- ضوابط تفکیک و تجمیع.....
۱۴	۲-۲- ضوابط گذر بندی.....
۱۴	۲-۲-۱- نوع تقاطع هاو حداقل فاصله بین آنها.....
۱۵	۲-۲-۲- ضوابط پخ.....
۱۵	۲-۲-۳- دور برگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن.....
۱۶	۲-۲-۴- شکل تقاطع.....
۱۶	۲-۳- ضوابط پارکینگ.....
۱۸	۲-۳-۱- ضوابط و مقررات میزان پارکینگ مورد نیاز برای کاربری های مختلف.....
۲۱	۲-۳-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی.....
۲۲	۲-۳-۳- پارکینگ معلولین جسمی - حرکتی.....
۲۳	۲-۴- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری.....
۲۳	۲-۴-۱- نما.....
۲۶	۲-۴-۲- حصار، نرده و دیوار.....
۲۷	۲-۴-۳- تابلوها.....
۲۸	۲-۴-۴- بام.....
۲۸	۲-۴-۵- کف.....
۲۸	۲-۴-۶- احداث بنا.....
۳۰	۲-۴-۷- مشاعات.....
۳۱	۲-۴-۸- ضوابط پیش آمدگی.....
۳۱	۲-۵- سایر ضوابط عمومی.....
۳۳	۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه های مختلف.....
۳۳	۳-۱- ضوابط ساخت و ساز در پهنه مسکونی.....
۳۶	۳-۱-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات ویلایی.....

۳۷	۳-۱-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات چند خانواری.....
۳۸	۳-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات آپارتمانی.....
۳۹	۳-۱-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات مسکونی ویژه.....
۴۰	۳-۱-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات مسکن ملی.....
۴۲	۳-۲- ضوابط ساخت و ساز در پهنه تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی).....
۴۲	۳-۲-۱- تجاری محله‌ای.....
۴۳	۳-۲-۲- تجاری ناحیه‌ای.....
۴۴	۳-۲-۳- تجاری شهری.....
۴۶	۳-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه خدمات مختلط شهری (تجاری - خدماتی - مسکونی).....
۴۷	۳-۴- ضوابط ساخت و ساز در کاربری اداری و انتظامی.....
۴۹	۳-۵- ضوابط ساخت و ساز در پهنه خدمات عمومی.....
۴۹	۳-۵-۱- آموزش، تحقیقات و فناوری.....
۴۹	۳-۵-۲- آموزشی.....
۵۱	۳-۵-۳- ورزشی.....
۵۲	۳-۵-۴- درمانی.....
۵۳	۳-۵-۵- فرهنگی - هنری.....
۵۴	۳-۵-۶- پارک و فضای سبز.....
۵۵	۳-۵-۷- مذهبی.....
۵۶	۳-۶- ضوابط ساخت و ساز در پهنه تاسیسات و تجهیزات شهری (U).....
۵۶	۳-۶-۱- تجهیزات شهری.....
۵۷	۳-۶-۲- تأسیسات شهری.....
۵۷	۳-۷- ضوابط ساخت و ساز در پهنه حمل و نقل و انبارداری (Tr).....
۵۸	۳-۸- ضوابط ساخت و ساز در پهنه تفریحی - گردشگری.....
۵۸	۳-۸-۱- گردشگری (اقامت موقت).....
۵۹	۳-۸-۲- واحد مسکونی (اقامت موقت).....

- ۳-۸-۳- مجموعه‌های ویلایی-گردشگری (اقامت موقت)..... ۵۹
- ۳-۸-۴- مختلط (تفریحی و گردشگری- تجاری- خدماتی- سبز)..... ۵۹
- ۳-۸-۵- مختلط گردشگری- تجاری و خدماتی (با تراکم کم) (T^۳)..... ۶۱
- ۳-۸-۶- پهنه ساحلی با قابلیت گردشگری گسترده و رویکرد حفاظتی (T^۴)..... ۶۲
- ۳-۹- ضوابط ساخت و ساز کارگاه‌های غیر مزاحم شهری..... ۶۲
- ۴- دستورالعمل‌های طراحی حوزه‌های خاص..... ۶۸
- ۴-۱- حوزه مراکز خدماتی (شهری، ناحیه‌ای، محلی)..... ۶۸
- ۴-۲- حوزه محورهای ویژه (گردشگری، ساحلی، مجهز شهری)..... ۷۶
- ۴-۳- حوزه ورودی و دروازه‌ها (شهری، محله‌ای)..... ۹۵
- ۴-۴- حوزه میادین، فلکه‌ها و تقاطع‌های اصلی..... ۱۰۶
- ۴-۵- حوزه فضاهای سبز و باز عمومی (پارک، سبز حاشیه‌ای و ...)..... ۱۲۳

فهرست جداول

جدول ۱: فاصله تقاطع ها.....	۱۵
جدول ۲: رابطه عرض معابر با طول پخ.....	۱۵
جدول ۳: پیشنهاد طراحی پارکینگ های غیر ۹۰ درجه.....	۱۸
جدول ۴: میزان پارکینگ مورد نیاز برحسب کاربری های مختلف.....	۱۸
جدول ۵: حداقل تعداد جاپارک ها برای معلولین جسمی - حرکتی در پارکینگ های عمومی.....	۲۲
جدول ۶: فضاهای مشاعی و مجاز به احداث در مشاعات ساختمان های مسکونی.....	۳۰
جدول ۷: فضاهای مشاعی در مجتمع های غیرمسکونی (تجاری - اداری و خدمات).....	۳۰
جدول ۸: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی ویلابی.....	۳۷
جدول ۹: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی چندخانواری.....	۳۸
جدول ۱۰: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی آپارتمانی.....	۳۹
جدول ۱۱: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی ویژه.....	۴۰
جدول ۱۲: ضوابط ساخت و ساز مسکن ملی.....	۴۱
جدول ۱۳: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های سکونت در طرح تفصیلی شهر جدید تیس.....	۴۱
جدول ۱۴: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه تجاری محله ای.....	۴۳
جدول ۱۵: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه تجاری ناحیه ای.....	۴۴
جدول ۱۶: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه تجاری شهری.....	۴۵
جدول ۱۷: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های تجاری در طرح تفصیلی شهر جدید تیس.....	۴۶
جدول ۱۸: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های مختلط در طرح تفصیلی شهر جدید تیس.....	۴۷
جدول ۱۹: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه اداری و انتظامی.....	۴۸
جدول ۲۰: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه آموزش، تحقیقات و فناوری.....	۴۹
جدول ۲۱: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه آموزشی.....	۵۰
جدول ۲۲: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه ورزشی.....	۵۲
جدول ۲۳: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه درمانی.....	۵۳
جدول ۲۴: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه فرهنگی - هنری.....	۵۴
جدول ۲۵: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه پارک و فضای سبز.....	۵۵
جدول ۲۶: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مذهبی.....	۵۶
جدول ۲۷: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه حمل و نقل و انبارداری.....	۵۸
جدول ۲۸: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی موقت.....	۵۹

جدول ۲۹: ضوابط ساخت‌وساز در زیر پهنه ویلایی-گردشگری.....	۵۹
جدول ۳۰: ضوابط ساخت‌وساز در زیر پهنه مختلط (تفریحی و گردشگری- تجاری- خدماتی- سبز).....	۶۱
جدول ۳۱: ضوابط ساخت‌وساز در پهنه های مختلف شهر جدید تیس.....	۶۴

فهرست تصاویر

تصویر ۱: دوربردگردان.....	۱۵
تصویر ۲: تیپ معماری پلاک های ویلایی.....	۳۶
تصویر ۳: تیپ معماری ساختمان های چندخانواری.....	۳۸
تصویر ۴: تیپ معماری پلاک های آپارتمانی.....	۳۹

فهرست اشکال

شکل ۱: تیپ های دوگانه فاصله تقاطع ها.....	۱۴
شکل ۱: الگوهای گشودگی فضایی برای رواق، ورودی و قاب پنجره نمای ابنیه.....	۲۵
شکل ۲: الگوهای پیشنهادی آرایه های تزئینی بر گرفته از معماری بومی.....	۲۵
شکل ۳: الگوهای پیشنهادی حصار و جان پناه.....	۲۶

فهرست نقشه

نقشه ۱: ضوابط طرح تفصیلی شهر جدید تیس.....	۶۷
--	----

مقدمه :

طرح تفصیلی شهر جدید تیس با رویکرد شهر هوشمند تهیه شده است. برای دستیابی به این هدف، بهترین راه برنامه ریزی به منظور تحقق شش مولفه اصلی شهر هوشمند است که براساس تعریف اتحادیه اروپا در گروه حاکمیت هوشمند^۱، جابه جایی هوشمند^۲، محیط هوشمند^۳، مردم هوشمند^۴، زندگی هوشمند^۵ و اقتصاد هوشمند^۶ قرار می گیرند. در این گزارش تنها به مولفه هایی پرداخته می شود که نمود کالبدی آن را می توان در طرح و برنامه ریزی کاربری یافت، لیکن اقدامات اصلی برای دستیابی به یک شهر هوشمند بیشتر جنبه مدیریتی و برنامه ریزی دارد. جهت تحقق این هدف علاوه بر اینکه این شهر نیازمند یک طرح اجرایی هوشمند سازی سازمانی و اطلاعاتی می باشد، دفترچه گزارش ها و مشخصات فنی مدیریت یکپارچه شهرهای هوشمند و استانداردهای^۷ آن که توسط سازمان فناوری اطلاعات و وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات (برگرفته از مطالعات دو ساله گروه تمرکز ITU-T روی شهرهای هوشمند بادوام FG-SSC) نیز باید مدنظر قرار گیرد. مشخصات فنی مبانی کارهای آتی برای استاندارد سازی ITU-T را تشکیل می دهند و می توانند در مطالعات تصمیم گیرندگان حوزه شهرهای هوشمند به کار گرفته شوند.

گزارش حاضر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر جدید تیس و سند اجرایی و دستور تحقق طرح مذکور می باشد و مشتمل بر ضوابط ارائه شده در طرح جامع می باشد که با توجه به تهیه طرح تفصیلی و آماده سازی تدقیق و تکمیل گردیده است.

این گزارش با توجه به عوامل مختلف کالبدی (میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات)، عملکردی (کاربرها و فعالیت های مجاز و مشروط) و جمعیت پذیری به تشریح و تجویز الزامات طراحی و اجرا می پردازد. ضوابط در سه دسته ضوابط عمومی، ضوابط موضوعی، و دستور کار حوزه های خاص دسته بندی شده اند.

ضوابط عمومی برای تمام شهر کاربردی هستند و ضوابط موضوعی برای پهنه های با عملکرد خاص قابل استفاده اند. در طرح تفصیلی شهر جدید تیس چندین پهنه عملکردی تعریف شده که شامل مسکونی، تجاری، مختلط تجاری-مسکونی-اداری، تفریحی-گردشگری، خدمات و صنایع غیر مزاحم

^۱ Smart Governance

^۲ Smart Mobility

^۳ Smart Environment

^۴ Smart People

^۵ Smart Living

^۶ Smart Economy

^۷ ITU-T's Technical Reports and Specifications

می شود. در ابتدا به تعریف مفاهیم مختلف پرداخته و در ادامه به تفصیل در خصوص کاربری ها توضیحاتی داده شده است.

ضوابط و معیار های طراحی شهری در قالب دستور کارهای طراحی شهری^۱ به هدایت فعالیت های ساختمانی و اقداماتی که در شکل گیری نهایی فضاهای شهری موثرند خواهند پرداخت. این دستور کارها به تفکیک حوزه های طراحی منتج از چارچوب طراحی شهری ارائه گردیده است. این حوزه ها شامل مراکز خدماتی (شهری، ناحیه ای، محلی) - محورهای ویژه (گردشگری، ساحلی، مجهز شهری) - ورودی و دروازه ها (شهری، محله ای) - میداين (پلازاها)، فلکه ها و تقاطع های اصلی - فضاهای سبز و باز عمومی می باشد.

روند کلی مطالعات این بخش در قالب چارت زیر خلاصه می شود.



۱- تعاریف

با توجه به این که کلمات به کار برده شده می توانند دارای تفسیرهای مختلف باشد، تعاریف کلمات و اصطلاحات در ضوابط ساختمانی و شهرسازی اراضی شهر جدید تیس به شرح زیر می باشند:

۱-۱- پروانه ساختمانی

مجوزی حقوقی که نحوه احداث بنای جدید یا تغییر بنای موجود را پس از طی تشریفات اداری به صورت فرم منظم به نقشه های مصوب از طرف شرکت عمران شهر جدید تیس صادر و یک نسخه از آن همراه با نقشه های لازم و مصوب در اختیار مالک قرار می گیرد تا براساس آن نسبت به احداث بنا اقدام نماید.

۱-۲- قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با مرز و محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن برابر با قوانین جاری بلامانع است.

۱-۳- مساحت زمین

مساحت محاسبه شده با توجه به ابعاد درج شده در سند مالکیت و یا کل مساحت زمین مندرج در سند و به مترمربع می باشد.

۱-۴- تفکیک زمین (عرصه)

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین با یک پلاک ثبتی مشخص به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که هریک از قطعات کوچکتر از نظر ثبتی بتواند به صورت مجزا دارای سند شود و مورد تملک قرار گیرد.

۱-۵- تفکیک آپارتمان (اعیان)

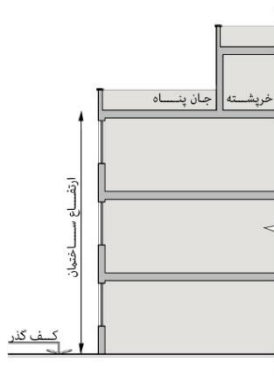
تفکیک ساختمانهایی که بصورت چند واحدی و یا آپارتمان احداث شده اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از طرف شرکت عمران شهر جدید تیس و قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه آن تفکیک صورت می گیرد.

۱-۶- تجميع

در یک تعریف کلی عبارت است از عکس عمل تفکیک زمین به نحوی که امکان تبدیل دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر از نظر ثبتی به یک پلاک وجود داشته باشد.

۱-۷- ارتفاع ساختمان

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان از روی آخرین سقف تا رقوم کف معبر دسترسی مجاور قطعه زمین است، ارتفاع خرپشته، جان پناه، اطاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و نظیر آن جز ارتفاع ساختمان محاسبه نمی شوند.

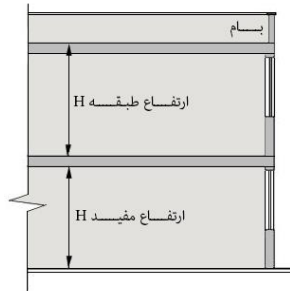


۸-۱- کف معبر - تراز مبنا

متوسط مرتفع ترین و پایین ترین رقوم معبر مجاور به قطعه مالکیت موردنظر می باشد.

۹-۱- ارتفاع طبقه

منظور از ارتفاع یک طبقه، فاصله قائم از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا حدفاصل کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است.

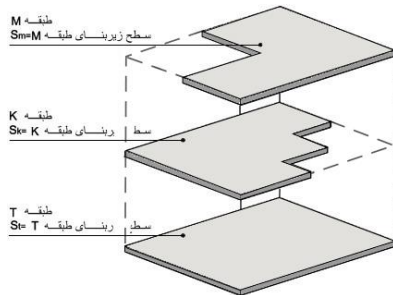


۱۰-۱- سلسله مراتب خدمات

به دسته بندی کاربری های خدماتی (غیر مسکونی) بر حسب میزان تاثیر در تامین نیازهای زندگی جمعی و فردی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی آنها که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت پیدا می کند، اطلاق می شود.

۱۱-۱- سطح زیربنای هر طبقه

عبارت است از سطح ساخته شده ساختمان در هر طبقه.



۱۲-۱- سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیه زمین های دارای کاربری مسکونی است.

۱۳-۱- تراکم جمعیتی (ناخالص)

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن (P) در هر محدوده به کل سطح آن محدوده (S) به ازای واحد سطح (نفر در هکتار)

$$\frac{(P) \text{ جمعیت ساکن}}{(S) \text{ سطح محدوده}} = D$$

۱۴-۱- تراکم جمعیتی (خالص)

عبارت است از نسبت جمعیت (P) ساکن در هر محدوده به کل سطح (S) اختصاص یافته برای کاربری مسکونی در آن محدوده به ازاء واحد سطح

$$\frac{(P) \text{ جمعیت}}{(S) \text{ سطح مسکونی}} = D$$

۱۵-۱- تراکم ساختمان

نسبت سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان (به استثنای سرپله و آن قسمت از پیلوت که برای پارکینگ، رمپ مورد نیاز و انباری و سایر مشاعات تأسیسات استفاده می گردد) به مساحت کل زمین و به درصد مشخص می گردد.

۱-۱۶ - سطح کل زیربنا

مساحت ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان اعم از هم کف، طبقات و نیم طبقه و سرپله.

۱-۱۷ - سطح اشغال

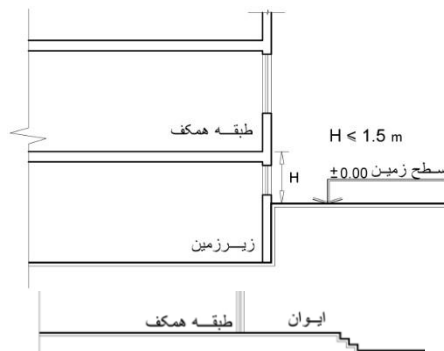


قسمتی از سطح پلاک که احداث بنا فقط در داخل آن مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر نوع پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار دارد.

۱-۱۸ - فضای آزاد (حیاط - فضای باز)

سطحی از زمین که ساختمان در آن احداث نمی شود و تنها برای درختکاری، گل کاری، استخر، حوض، آلاچیق و دیگر موردهای محوطه سازی اختصاص داده شود.

۱-۱۹ - زیرزمین



قسمتی از ساختمان می باشد که ارتفاع روی سقف آن از کف معبر حداکثر ۱/۵۰ متر فاصله داشته باشد.

۱-۲۰ - پیلوت

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد و کف آن هم سطح معبر یا بالاتر از آن است و صرفاً به عنوان پارکینگ، فضای باز عمومی و انبار مورد استفاده قرار می گیرد

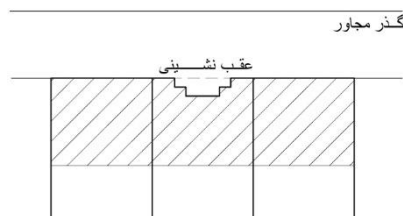
۱-۲۱ - طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از کف معبر (تراز مبنا) مجاور حداکثر ۱/۵۰ متر باشد.

۱-۲۲ - طبقه فوقانی

کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته می شود.

۱-۲۳ - عقب نشینی توده ی ساختمانی



بخشی از ساختمان که عقب تر از خط اصلی بنا، ساخته می شود. میزان عقب نشینی در طبقه همکف و سایر طبقات بر اساس ضوابط طرح تفصیلی، مجاز است.

۱-۲۴ - بر زمین یا بر قطعه مالکیت

قسمت یا قسمت هایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور با گذر قرار داشته باشد.

۱-۲۵ - مشاعات

بخش هایی از ملک که در انطباق با قانون تملک آپارتمان ها، مالکیت آن به عموم مالکان مجموعه تعلق دارد.

۲۶-۱- عرصه

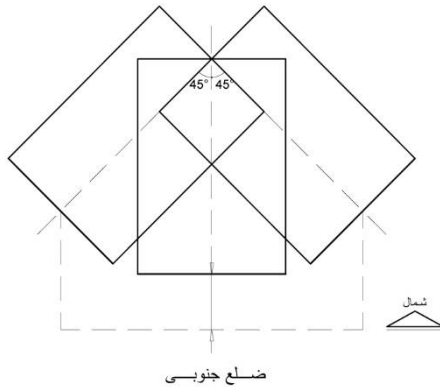
سطح یک قطعه زمین که دارای ابعاد تعریف شده باشد.

۲۷-۱- اعیان

کلیه ساخت و ساز انجام شده در عرصه.

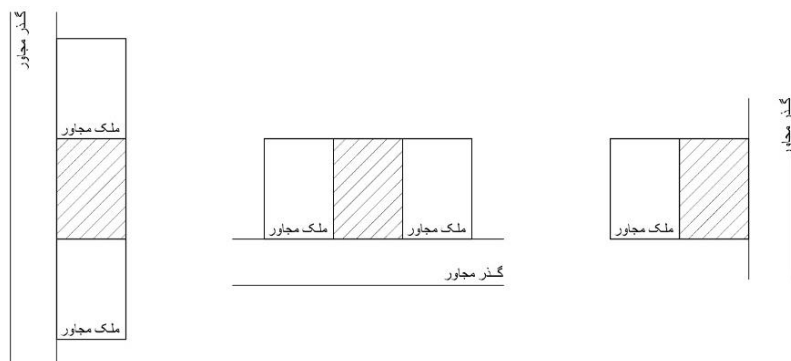
۲۸-۱- حد جنوبی زمین

ضلعی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و در حد بیشینه ۴۵ درجه با جهت شرقی - غربی، زاویه داشته باشد. چنانچه قطعه دارای دو ضلع با این مشخصات باشد ضلع جنوبی با نظر شهرداری تعیین می گردد.



۲۹-۱- مالکیت مجاور

به کلیه مالکیت هایی گفته می شود که چسبیده به مالکیت مورد نظر باشد. معبرهای مجاور جزو مالکیت های مجاور محسوب نمی گردد و در این صورت اولین مالکیت بعد از معبر، مالکیت مجاور به حساب می آید.



۳۰-۱- پارکینگ

محل که برای توقف وسیله نقلیه تخصیص داده شده باشد.

۳۱-۱- تراس یا مهتابی

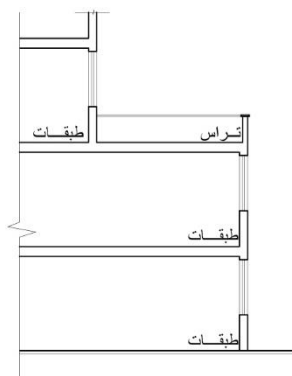
سطح غیر مسقف ساختمان به غیر از بام.

۳۲-۱- ایوان

سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد قرار گیرد.

۳۳-۱- بالکن^۱

سطحی است مسقف در طبقات بالای همکف که حداقل از یک طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است.



^۱ تراس مسقف

۱-۳۴- پیش آمدگی یا کنسول

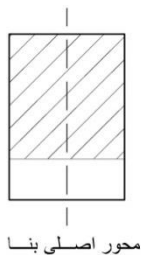
هرگونه بیرون آمدگی حجمی ساختمان در طبقات فوقانی.

۱-۳۵- رواق

فضای باز سرپوشیده‌ای از بنا در طبقه همکف که جبهه باز و نمایان آن رو به گذر و یا میدان قرار می‌گیرد.

۱-۳۶- محور اصلی بنا

محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت. در شهر جدید تیس این محور عموماً دارای جهت شمالی - جنوبی می‌باشد.

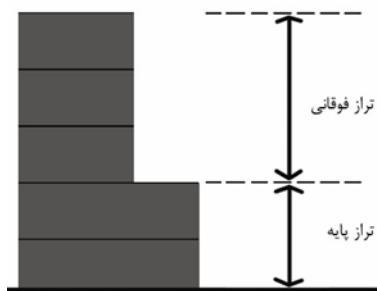


۱-۳۷- تراز پایه

به طبقات همکف و اول هر ساختمان اتلاق می‌شود.

۱-۳۸- تراز فوقانی

به طبقات دوم، سوم و ... ساختمان اتلاق می‌شود.

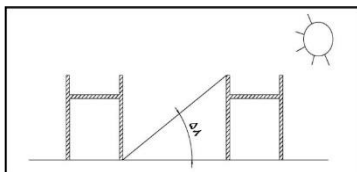


۱-۳۹- سطح مشرف (حریم اشرف)

دید مستقیم از بازشوهای یک ساختمان به فضاهای خصوصی بنای مقابل اشرف گفته می‌شود و سطح مشرف به سطوحی از ساختمان گفته می‌شود که در حریم اشرف ساختمان مقابل قرار گیرد.

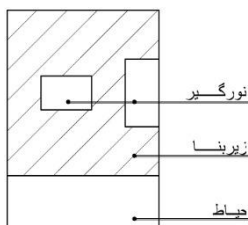
۱-۴۰- حریم سایه‌اندازی

فضایی است فرضی که بین سطح زمین و سطح ساختمان، با زاویه ۵۸ درجه متاثر از شرایط اقلیمی از پایین‌ترین نقطه بر مجاور ساختمان به سمت جنوب قرار می‌گیرد.

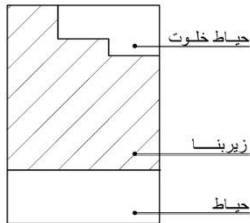


۱-۴۱- نورگیر

فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف در ساختمان که در بین سایر فضاها قرار گیرد و از آن برای نورگیری ساختمان استفاده می‌شود.



۴۲-۱- حیاط خلوت



فضایی غیرمسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

۴۳-۱- واحد کاربری

کوچکترین جزء هر کاربری شهری، واحد آن کاربری نامیده می شود. (واحد مسکونی، واحد آموزشی، ...)

۴۴-۱- حوزه کاربری

از جمع چند واحد از هر عملکرد در یک محدوده، حوزه آن عملکرد حاصل می شود (حوزه مسکونی، حوزه آموزشی، ...).

۴۵-۱- کاربری مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.

۴۶-۱- واحد مسکونی

مجموعه ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و همچنین دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه می باشد.

۴۷-۱- واحد مسکونی تک خانواری

براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارت است از یک واحد مستقل برای سکونت یک خانوار که در قطعه زمین مستقل و به صورت یک تا دو طبقه احداث شود و دارای حیاط اختصاصی محصور باشد.

۴۸-۱- مجموعه مسکونی چند خانواری

براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارت است از ساختمان مسکونی شامل چند واحد مسکونی مستقل که در یک قطعه زمین مستقل بین دو تا چهار طبقه احداث شود و دارای حیاط و فضاهای مشترک و مشاع باشد.

۴۹-۱- مجتمع آپارتمانی

براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارت است از ساختمان مسکونی شامل واحدهای مسکونی مستقل که در یک قطعه زمین حداقل در ۴ طبقه و حداکثر در ۸ طبقه احداث می شود و دارای حیاط و فضاهای مشترک و مشاع می باشد. در مجتمع آپارتمانی، ساختمان دارای ۴ تا ۸ طبقه بوده و یا این که بیش از ۱۵ واحد در یک قطعه وجود داشته باشد.

۵۰-۱- بلندمرتبه

براساس مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۵/۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ساختمان هایی که با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، بلندمرتبه نامیده می‌شود.

۵۱-۱- آموزش، تحقیقات و فناوری

به اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره‌ی تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.

۵۲-۱- آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.

۵۳-۱- اداری و انتظامی

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

۵۴-۱- تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.

۵۵-۱- ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.

۵۶-۱- درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت از سان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.

۵۷-۱- فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی-هنری گفته می‌شود.

۵۸-۱- پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) و فضای سبز که توسط شرکت عمران شهر جدید تیس احداث و مورد استفاده‌ی عمومی قرار می‌گیرد گفته می‌شود.

۵۹-۱- مذهبی

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

۶۰-۱- تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شرکت عمران شهر جدید تیس است گفته می شود.

۶۱-۱- تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.

۶۲-۱- حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می شود.

۶۳-۱- نظامی

به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.

۶۴-۱- طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگل های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.

۶۵-۱- تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.

۶۶-۱- صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول رده یک، موضوع مصوبه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ هیأت وزیران با عنوان ضوابط استقرار صنایع و واحدهای تولیدی، صنعتی، خدماتی و اصلاحات بعدی آن گفته می شود.

۶۷-۱- حریم

اراضی حاشیه راه های مواصلاتی، مسیل ها و رودها، خطوط برق فشار قوی، گاز، آب، نفت و... می باشد که لازمه احداث بنا و ساخت و ساز در آنها اخذ مجوز از نهادهای مربوطه است.

۶۸-۱- کاربری حریم سبز حفاظتی

اراضی که جنب معابر به منظور درختکاری و پوشش گیاهی و کنترل و محدود نمودن دسترسی به خیابان و همچنین ایجاد بدنه های سبز اختصاص یافته است اطلاق می شود. باغچه و درختکاری میان پیاده رو و سواره و رفیوژ میانی مسیر، جزء حریم سبز محسوب نمی گردد.

۶۹-۱- پایان کار

تأییدیه ای که پس از انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان و عدم وجود خلاف از طرف شرکت عمران شهر جدید تیس صادر می شود.

۷۰-۱-کنار گذر شهری (کمربندی)

نقش این راه ها کمک به شبکه داخلی شهر در انتقال ترافیک عبوری و سریع و بدون تداخل با بافت و شبکه های شهری است. در این مسیرها، حرکت سواره بر پیاده اولویت دارد. مهمترین ویژگی این نوع مسیرها، روان بودن حرکت سواره و ایمنی سواره است.

۷۱-۱-راه شریانی

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به نیازهای وسایل نقلیه موتوری برتری می دهند. برای رعایت این برتری، عبور پیاده ها از عرض راه کنترل و تنظیم می شود.

۷۲-۱-راه شریانی درجه ۱

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه تنظیم می شود. راههای شریانی درجه ۱ دارای عملکرد برون شهری اند.

۷۳-۱-راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها یا روستاها است به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود.

۷۴-۱-راه شریانی درجه ۲

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود.

۷۵-۱-خیابان اصلی (شریانی درجه ۲)

مسیرهایی در شهر که وظیفه اصلی آن، تردد سواره و جذب ترافیک خیابانهای شهری و هدایت آن به خارج از شهر می باشد. ویژگی اصلی این نوع خیابان، روان بودن تردد سواره و ایمن بودن آن برای شهروندان و خودرو می باشد. در این خیابانها اولویت با حرکت سواره است و حرکت مجاز وسائل نقلیه ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت است.

۷۶-۱-بولوار

مسیرهای سرسبز و وسیعی است که مهمترین وظیفه آن تفرج و گردش شهروندان در محیطی نیمه طبیعی و نیمه مصنوع است و نمی بایست سرعت تردد خودروها در باند تند رو آن بیش از ۵۰ کیلومتر در ساعت باشد. ویژگی های اصلی این محورها، مفرح بودن، سرسبزی و ایمنی و روانی حرکت برای عابر پیاده می باشد. (در بولوار اولویت تردد با عابر پیاده می باشد)

۷۷-۱- خیابان محلی

این خیابان ها به جمع و پخش کننده مشهورند. وظیفه اصلی این نوع خیابان ها، جمع کردن جریانهای پیاده و سواره کوچه ها و خیابان های مسکونی و هدایت آنها به خارج از محدوده محله می باشد. ویژگی اصلی این نوع خیابان ها، آرامش، خودمانی بودن برای اهالی محله و ایمنی لازم برای ساکنین محله می باشد. اولویت در این خیابان ها با معابر پیاده و دوچرخه است و سرعت مجاز وسائل نقلیه پایین است (حداکثر سرعت سواره در این خیابان ها ۳۰ کیلومتر در ساعت می باشد).

۷۸-۱- کوچه

این نوع مسیرهای عمومی، منحصر به دسترسی پیاده و کم سرعت سواره به خانه ها و مجتمع های مسکونی بوده و حاکمیت پیاده و نیمه خصوصی بودن آن را القاء می نماید. این مکان نیز حیاط دوم ساکنین پیرامون آن بوده و مهمترین ویژگی آن، آرامش، خودمانی بودن و دنجی آن برای فعالیتهای غیر سواره و ایمنی کامل پیاده می باشد.

۷۹-۱- کوچه بن بست

به کوچه هایی گفته می شود که از یک طرف مسدود باشد.

۸۰-۱- سبز راه

مسیرهای اصلی پیاده و دوچرخه که با درختکاری و سبزینگی و طراحی در مقیاس مبلمان شهری، در شهر می باشد که برای خرید، تفرج و تعامل اجتماعی شهروندان در در میان محلات و در اتصال مقاصد شهری پیش بینی شده اند. مهمترین ویژگی این نوع مسیرها، سرزندگی، انعطاف و ایمنی کامل برای عابرین پیاده می باشد.

۸۱-۱- دور برگردان

عبارتست از فضای باز که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش بینی می شود.

۸۲-۱- پخ

عبارتست از برش موربی در نبش ساختمان که برای ایجاد دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می شود.

۸۳-۱- آماده سازی زمین

مجموعه ای از فعالیت های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی به منظور احداث ساختمان های مسکونی و غیره با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه عبور و مرور، شبکه تأسیسات زیربنایی و... می باشد.

۸۴-۱- سازمان مجری طرح

منظور شرکت عمران شهر جدید تیس می باشد که به طور قانونی، تا زمان تشکیل شهرداری مسئولیت پایش توسعه شهر بر اساس طرح تفصیلی مصوب شهر جدید را بر عهده دارد.

۸۵-۱- واحد همسایگی

واحد همسایگی مجموعه ای هماهنگ از گونه های مختلف سکونت ویلائی، چندخانواری و یا آپارتمانی می باشد که به لحاظ همجواری، دسترسی و فضای سبز و باز عمومی در سطح واحد همسایگی با یکدیگر مشترک هستند.

۸۶-۱- پهنه خطر (MR)

این پهنه در طرح جامع مصوب و هم چنین مطالعات ICZM سواحل مکران بخشی از اراضی ساحل خلیج چابهار را نشان می دهد که در معرض خطر سونامی است. در این پهنه هرگونه تفکیک و واگذاری اراضی ممنوع می باشد و هرگونه ساخت و ساز در آن بر طبق ضوابط پیشنهادی صورت می گیرد و بعد از تصویب طرح تفصیلی لازم الاجرا خواهد بود.

۲- ضوابط عمومی

۲-۱- ضوابط تفکیک و تجميع

- تفکیک قطعات تنها بر مبنای طرح آماده‌سازی مجاز می‌باشد.
- تجميع قطعات مالکیت با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و با رعایت مسایل هم‌جواری بلامانع می‌باشد.

۲-۲- ضوابط گذربندی

در شهر جدید تیس معابر به صورت کامل طراحی و تمام موارد شامل عرض، طول، پخ و غیره مطابق با آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران - سازمان ملی استاندارد ایران - مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۲ و مقررات شهرسازی و معماری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۷۰/۳/۱۳ تعیین شده است. لذا در این قسمت تنها به جزئیات طراحی پرداخته خواهد شد.

۲-۲-۱- نوع تقاطع‌ها و حداقل فاصله بین آن‌ها

- ایجاد تقاطع هم‌سطح در راه‌های شریانی درجه ۲ و محلی با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است. گذاشتن میدان در تقاطع راه‌های شریانی با یکدیگر مجاز نیست، مگر در موارد زیر:
- در انتهای یک راه شریانی، به منظور فراهم ساختن امکان دور زدن برای وسایل نقلیه موتوری.

- در محل تغییر مشخصات مهم هندسی نظیر کاهش تعداد خط‌ها، خاتمه و میانه، یا طبقه‌بندی راه از شریانی به محلی.
- از قرار دادن تقاطع‌های پیچیده و تقاطع‌های با بیش از چهارشاخه در معابر شریانی درجه ۲ باید خودداری شود. در مرکز شهر حدود فاصله محور تا محور تقاطع خیابانهای شریانی درجه ۲ مابین ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر و در حوزه‌های پیرامونی هسته مرکزی شهر این حدود بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر توصیه می‌گردد.

- حداقل فاصله تقاطع‌ها نسبت به یکدیگر در خیابانهای محلی، ۲۰ متر است. تعیین فاصله تقاطع‌ها در خیابان‌های محلی به شکل سه راه در دو تیپ صورت می‌گیرد:



شکل ۱: تیپ‌های دوگانه فاصله تقاطع‌ها

باتوجه به شکل تقاطعها در تیپهای دوگانه، فاصله تقاطعها به شرح جدول ذیل تعیین می شود:

جدول ۱: فاصله تقاطعها

وضعیت تقاطعها		حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر در خیابانهای محلی (متر)
تیپ یک	خیابان محلی اصلی	خیابان محلی فرعی
تیپ دو	۸۰	۴۰
تیپ یک	۴۰	۲۰

۲-۲-۲ ضوابط پخ

رعایت پخ در معابر دسترسی مسکونی (مشخص شده در طرح تفصیلی) الزامی است. معابر دارای خط پروژه دارای شعاع قوس می باشند ضوابط پخ برای معابر دسترسی مسکونی به شرح زیر می باشد:

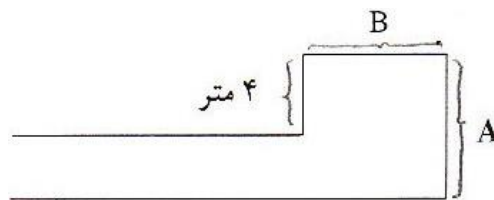
جدول ۲: رابطه عرض معابر با طول پخ

عرض معابر (متر)	۱۰	۱۲	۱۶	۲۰	۴۴
۱۰	۴,۷	۴,۳	۵,۵	۷,۷	-
۱۲	۵,۲	۴,۷	۴,۳	۷,۷	-
۱۶	۴,۲	۴,۳	۷,۲	-	۶,۲

- اطلاعات جدول شماره ۲ بر مبنای تلاقی دو محور با زاویه ۹۰ درجه است.
- با توجه به رعایت سلسله مراتب دسترسی در طراحی و آماده سازی بلوک های سه گانه شهر جدید تیس، جدول فوق در بعضی از گزینه ها فاقد داده است.

۲-۲-۳ دور برگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن

ایجاد دوربرگردان در معابر بن بست با طول بیش از ۵۰ متر الزامی است. برای ایجاد دوربرگردان، از محور معبر ۴ متر به کل عرض مجاز معبر و به هر طرف ۲ متر یا به یک طرف ۴ متر افزوده می شود (اشکال زیر).



$$B = A$$

ب) دور برگردان از یک طرف کوچه



$$B = A$$

الف) دور برگردان از دو طرف کوچه

تصویر ۱: دوربرگردان

تبصره ۱: طول قسمت B در کوچه‌های با عرض ۶ متر و بالاتر برابر A خواهد بود. این طول نباید کمتر از ۸ متر و بیش از ۱۶ متر باشد.

تبصره ۲: رعایت ضابطه عقب‌نشینی ۴ متری جهت ایجاد دوربرگردان فقط برای کوچه‌های تا با عرض ۱۲ متر الزامی است.

۲-۲-۴ - شکل تقاطع

- زاویه اتصال خیابان‌ها به یکدیگر در تقاطع‌ها، معیار بهترین زاویه اتصال، زاویه ۹۰ درجه است و در نهایت این شکل اتصال در شهر جدید تیس کمتر از ۷۰ درجه نخواهد بود.
- در اتصال راه‌های شریانی شهر جدید تیس استفاده از سهرام به جای تقاطع چهارراه اولویت دارد. در خیابان‌های محلی تقاطع خیابان‌ها با یکدیگر به صورت سهرام و چهارراه است و زاویه تقاطع کمتر از ۶۰ درجه نیست.

۲-۳ - ضوابط پارکینگ

- تأمین پارکینگ در هر ساختمان با توجه به کاربری آن و تعداد واحد پیش‌بینی شده در ضوابط طرح الزامی است و صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و صدور پایان کار و یا عدم خلاف منوط به پیش‌بینی و کنترل تعداد محل‌های لازم پارکینگ براساس ضوابط طرح خواهد بود.
- احداث پارکینگ در شرایط ذیل ممنوع می‌باشد و مالکین می‌بایست نسبت به تأمین کسری پارکینگ اقدام نمایند:
 - ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير به عرض ۴۵ متری و بیشتر قرار داشته و دسترسی اتومبیل‌رو نداشته باشد.
 - ساختمان در فاصله ۱۰۰ متری تقاطع خیابان‌های به عرض بیش از ۲۴ متر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.
- در صورتیکه مساحت هر طبقه از طبقات پارکینگ کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر (مفید) ارتفاع آن ۲/۴ متر و چنانچه بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد حداکثر ارتفاع مفید ۲/۶ متر و پارکینگ‌هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ارتفاع مفید مجاز ۳ متر خواهد بود و در هر صورت ارتفاع مفید پارکینگ کمتر از ۲/۲۰ متر نباشد و ورودی پارکینگ نمی‌تواند ارتفاعی کمتر از ۲/۱۰ متر داشته باشد.
- در هر قطعه مالکیت در بر خیابان، از طول مجاور به خیابان نمی‌توان بیش از یک ورودی اتومبیل‌رو حداقل ۳/۵ و حداکثر ۵ متر برای دسترسی اتومبیل اختصاص داد.

- در مواقعی که قرار است در طبقه همکف فضای مسکونی و پارکینگ توأمأً احداث گردد لازم است در بخش مسکونی حداکثر ارتفاع مجاز $3/20$ متر و پارکینگ با حداکثر ارتفاع $2/40$ متر احداث گردد.
- سطح یک واحد پارکینگ حداقل 15 مترمربع خواهد بود. در هر صورت عمق یک واحد پارکینگ کمتر از 5 متر و عرض آن کمتر از 3 متر نخواهند بود.
- مساحت لازم برای پارکینگ یک اتومبیل 5×3 متر بوده و چنانچه پارک کردن دو اتومبیل در جوار یکدیگر پیش‌بینی گردد مساحت لازم 5×5 متر در نظر گرفته می شود.
- تبصره:** در ساختمان‌های اسکلت فلزی و یا بتنی ملاک عمل آکس ستون‌ها می‌باشد.
- پارکینگ ساختمان می‌تواند در پیلوت و زیرزمین و یا طبقات بجز کاربری مسکونی احداث شود و محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد.
- چنانچه از پیلوت و زیرزمین به‌منظور پارکینگ استفاده گردد، لازم است توسط پله یا پله و آسانسور به طبقات دسترسی مستقیم داشته باشد.
- چنانچه پارکینگ در طبقات زیرزمین و همکف ساختمان پیش‌بینی گردد سطح این قسمت از ساختمان جزء زیربنا محسوب و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- حداکثر شیب مجاز رامپ پارکینگ در حریم قطعه مالکیت 15 درصد می‌باشد.
- حداقل عرض درب ورودی پارکینگ $2/5$ متر است.
- شروع شیب و ایست رمپ به هیچ وجه نباید خارج از حد مالکیت قطعه باشد و ایجاد حداقل 3 متر ایست رمپ الزامی است.
- احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع است.
- درب پارکینگ به هیچ‌عنوان نباید به سمت گذر باز شود.
- در فضاهای پارکینگ که تعداد پارکینگ بیش از سه واحد باشد محوطه‌ای به عرض 5 متر و به طول پارکینگ جهت مسیر مانور اتومبیل موردنیاز است.
- در قطعات مالکیتی که ضلع مجاور به خیابان آن بیش از 20 متر باشد و یا مساحت سطح پارکینگ آن بیش از 1000 مترمربع باشد و یا پارکینگ برای 25 واحد و بیشتر باشد، تأمین دو راه ورودی و خروجی هر کدام به عرض مفید $3/5$ متر و یا یک رمپ به عرض مفید 5 متر الزامی است.

- عرض رامپ دسترسی به پارکینگ حداقل ۳/۵ متر می باشد و برای بیشتر از ۲۵ واحد پارکینگ عرض رامپ حداقل ۵ متر می باشد مگر آنکه دو رامپ ۳/۵ متری برای ورود و خروج جدا از هم پیش بینی گردد.

- کلیه اداراتی که کمبود پارکینگ دارند موظف هستند زمین هایی در نزدیکی محل ادارات خود (با فاصله حداکثر ۵۰۰ متر) با هماهنگی شهرداری جهت احداث پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعه کنندگان در نظر بگیرند. در این صورت آن اداره موظف است کتباً درخواست خود را به همراه موافقت کتبی مالک یا مالکین ظرف مدت سه ماه به شهرداری اعلام نماید و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ روز اقدامات قانونی را انجام داده و به اطلاع آن اداره برساند.

تبصره ۵: فضای مورد نیاز پارکینگ کارکنان و مراجعه کنندگان، می تواند به صورت مسقف بوده و یا در فضای آزاد قطعه مالکیت، مشروط به رعایت فضای باز مورد نیاز تأمین شود.

۱-۳-۲- ضوابط و مقررات میزان پارکینگ مورد نیاز برای کاربری های مختلف

□ پیشنهاد طراحی پارکینگ

- شعاع گردشی قوس داخل رمپ حداقل ۳ متر می باشد و زاویه شکست رمپ نباید بیشتر از ۵ درجه باشد.
- ملاک محاسبه طول رمپ منحنی، یک متر از بر داخلی رمپ به سمت محور آن می باشد.

جدول ۳: پیشنهاد طراحی پارکینگ های غیر ۹۰ درجه

نوع چیدمان	حداقل عمق عمودی جای پارک	حداقل پهنای راه دسترسی	حداقل پهنای جای پارک
۴۵ درجه	۵,۲۰	۳,۵۰	۲,۵۰
۳۰ درجه	۴,۵۰	۳,۵۰	۲,۵۰
موازی		۳,۵۰	۲,۵۰

جدول ۴: میزان پارکینگ مورد نیاز بر حسب کاربری های مختلف

نوع کاربری		به ازاء	تعداد پارکینگ مورد نیاز
مسکونی	ویلايي، آپارتمانی و چند خانواری	مساحت مفید واحد مسکونی تا ۲۰۰ مترمربع	۱
		مساحت مفید واحد مسکونی از ۲۰۰ مترمربع و بیشتر	۲
آموزشی	کودکستان	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱

نوع کاربری	به ازاء	تعداد پارکینگ مورد نیاز
دبستان	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
دبیرستان نوبت اول	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
دبیرستان نوبت دوم و هنرستان	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
آموزشگاهها	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
دانشگاهها و سایر موسسات آموزش عالی	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
مراکز و موسسات تحقیقاتی	هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
کارکنان و مراجعین به ادارات	هر ۳۰ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
بیمارستان	هر ۵۰ متر زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
درمانگاه و مرکز بهداشت	هر ۵۰ متر زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
مطب پزشکان	هر ۵۰ مترمربع زیربنای (مفید)	۲
آزمایشگاههای طبی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای (مفید)	۲
موزه و کتابخانه	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
تئاتر و سالن اجتماعات و سینما	هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
سایر کارکردهای فرهنگی	هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
مذهبی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
تجاری و خدماتی (انتفاعی غیر انتفاعی) محله ای	تا ۳۰ مترمربع سطح مفید تجاری به ازای افزایش سطح تا ۲۰ مترمربع افزایش	۲ واحد ۱ واحد اضافه می شود
تجاری و خدماتی (انتفاعی غیر انتفاعی) ناحیه ای	تا ۳۰ مترمربع سطح مفید تجاری به ازای افزایش سطح تا ۲۰ مترمربع افزایش	۲ واحد ۱ واحد اضافه می شود
تجاری و خدماتی (انتفاعی غیر انتفاعی) شهری	تا ۳۰ مترمربع سطح مفید تجاری به ازای افزایش سطح تا ۲۰ مترمربع افزایش	۲ واحد ۱ واحد اضافه می شود

نوع کاربری	به ازاء	تعداد پارکینگ مورد نیاز
ورزشی	ورزشی روباز (ورزشگاه ها و استادیوم و مجموعه های ورزشی آبی)	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)
	ورزشی مسقف (سالن های سرپوشیده و چندمنظوره، استخر مجتمع های ورزشی و سالن های ورزشی کوچک)	هر ۱۰۰ مترمربع فضای باز
		هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل (مفید و غیرمفید)
تفریحی گردشگری (دارای مجوز گردشگری)		
مهمانپذیر، هتل دو، سه چهار و پنج ستاره	هر ۱۰۰ مترمربع سطح عرصه	۱
	به ازای هر اتاق	۱
	به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای جنبی	۱
هتل آپارتمان	به ازای هر اتاق	۱
	به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای جنبی	۱
	هر ۷۵ مترمربع سطح زیربنای کل (مفید و غیرمفید)	۱
صنعتی و کارگاهی		حداقل ۵ پارکینگ
آژانس تاکسی		
خدمات خودرویی	هر ۱۰۰ مترمربع زمین	۲
فضای سبز و بوستان (پارک) محله ای	کمتر از ۵۰۰ مترمربع	---
	۵۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	حداقل ۳ واحد
	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع به ازاء هر ۷۵۰ مترمربع	یک واحد
فضای سبز و بوستان (پارک) ناحیه ای	هر ۶۰۰ مترمربع مساحت	۲
فضای سبز و بوستان (پارک) شهری	هر ۵۰۰ مترمربع مساحت	

تبصره ۱: پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط فوق الذکر برای هتل و هتل آپارتمان بایستی تأمین گردد و کسری پارکینگ مورد تأیید نمی باشد و در صورت عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز از تعداد اتاق ها و فضای جانبی کاسته می شود.

تبصره ۲: در محاسبات تعداد پارکینگ های مورد نیاز در صورت امکان تأمین، اعداد اعشاری حاصل از محاسبات تعداد واحد به صورت ریاضی به عدد صحیح گرد می گردد و در صورت پرداخت عوارض به همان شکل اعشاری محاسبه می گردد.

تبصره ۳: پارکینگ مورد نیاز مراجعین و مهمانان بایستی به صورت مجزا از پارکینگ مورد نیاز کارکنان تأمین گردد. این پارکینگ ها می توانند در صورت کاهش سطح اشغال، بصورت روباز و حداکثر ۲۰٪ مساحت زمین در فضای باز تأمین گردند.

تبصره ۴: درخصوص کسری پارکینگ مطب پزشکان در کاربری های مسکونی، شرکت عمران شهر جدید تیس مکلف به اخذ عوارض کسری پارکینگ می باشد.

۲-۳-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

□ راه ورودی و خروجی پارکینگ

- در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می باشد، راه های ورودی و خروجی می بایست بوسیله یک محوطه جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

□ نحوه قرار دادن محل پارک ها در پارکینگ های عمومی

- در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:
- رعایت ضوابط و مقررات معلولان جسمی-حرکتی در ابعاد پارکینگ تأمین شده برای معلولین الزامیست.
- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل ها، طول مستقیم مسیر، کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد.
- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیر مجاز).
- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
- جریان ترافیک در راهرو و جا پارک های مایل، یکطرفه باشد.
- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
- از نظر تخلیه آب های سطحی، سطح پارکینگ شیبی معادل ۱ یا ۲ درصد داشته باشد.

□ محوطه سازی پارکینگ

- حدود پارکینگ عمومی می بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه های عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می بایست جدول های کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه، ضمن برخورد چرخ های آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در

محل توقف شود. کف پارکینگ می بایست کف سازی شده و موقعیت نگرهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محل های ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

۳-۲-۳- پارکینگ معلولین جسمی - حرکتی

در کلیه پارکینگ های عمومی باید تعدادی جای پارک برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول ۵: حداقل تعداد جا پارک ها برای معلولین جسمی - حرکتی در پارکینگ های عمومی

حداقل تعداد جا پارک برای معلولین جسمی		تعداد کل جا پارک
مطلوب	مطلق	
۱	-	۱ تا ۲۵
۲	۱	۲۶ تا ۵۰
۳	۲	۵۱ تا ۱۰۰
۳ درصد کل جا پارک ها	۲ درصد کل جا پارک ها	بیش از ۱۰۰

- نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می بایست رعایت گردد:

- باید محل جا پارک های مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جا پارک های معلولین جسمی باید با خط کشی مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر، راهروها را قطع کنند.
- نباید معلولین جسمی ناچار شوند که در مسیر خود به طرف داخل بنا، از پشت اتومبیل های پارک شده (به صورت هم سطح) بگذرند.
- نباید در مسیر حرکت معلولین جسمی پله بگذارند.
- به منظور سادگی جابجایی معلولین جسمی و همچنین سادگی اجراء توصیه می شود که طراح جا پارک های مخصوص معلولین جسمی را به صورت شیب دار طرح کند. به این ترتیب که ضلع طرف سکو را هم سطح سکو، و ضلع مقابل آن را هم سطح راهرو پارکینگ بگیرد. بین جا پارک و پیاده رو باید جدول برجسته ای قرار دهد تا مانع تجاوز وسیله نقلیه به داخل پیاده رو شود.

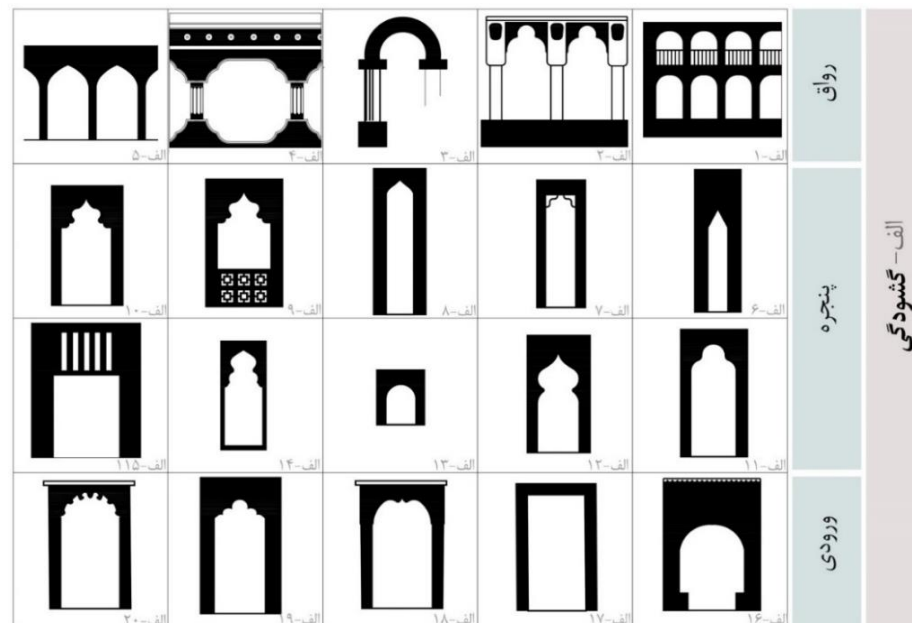
۴-۲- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری

- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مطابق ابلاغیه، مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۴۹ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ شورای عالی معماری و شهرسازی الزامی است.

۴-۲-۱ نما

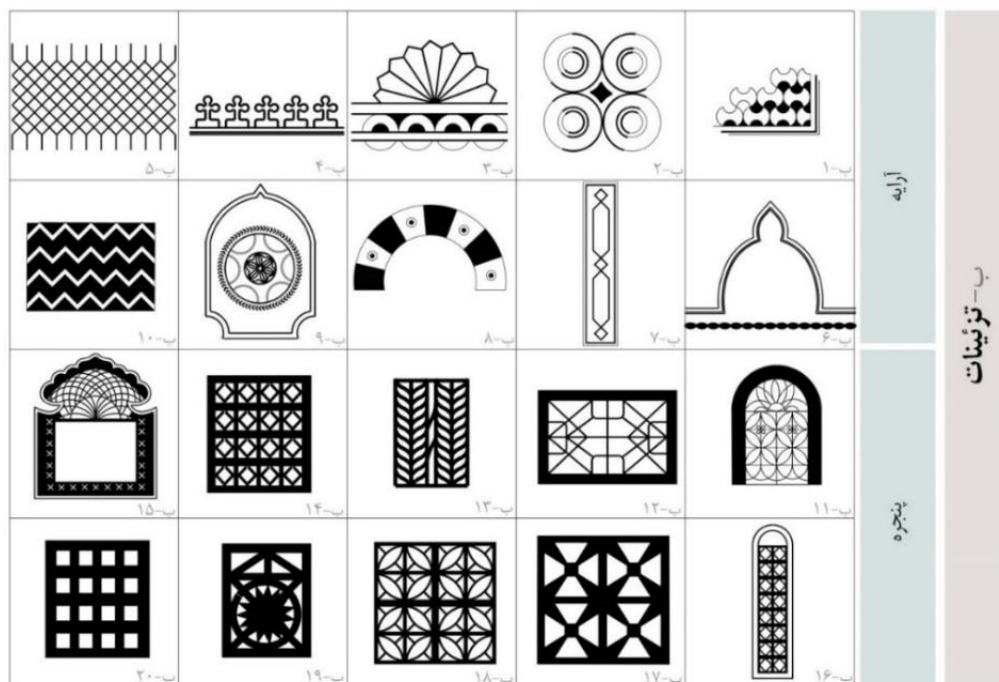
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به نمای شهری مصوب مورخ ۶۹/۸/۲۸ برای کلیه بدنه‌های شهری الزامی است.
- بهتر است طراحی و اجرای ساختمان در تناسب با منظر خیابان، محله و مظاهر فرهنگی باشد.
- نماسازی کلیه بدنه‌های قابل رؤیت ساختمان با مصالح مرغوب و طرح مصوب شهرسازی الزامی است.
- جهت ارتقای کیفیت طرح معماری بنا تهیه و ارائه مدارک فنی کامل و تصاویر رنگی دو بعدی و سه بعدی از نما و حجم ساختمان که در آن نوع و رنگ مصالح مشخص شده باشد به اداره معماری و شهرسازی جهت اخذ مجوز ساخت بنا الزامی است.
- کلیه نماهای اصلی هر ساختمان بایستی از الگوی واحد پیروی کند.
- نمای جداره‌های فرعی می‌بایست به لحاظ طرح، رنگ یا مصالح، متناسب با نماهای اصلی طرح و اجرا گردد.
- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موجب آلودگی محیط‌زیست نشود و قابل بازیافت و پاک‌سازی باشد.
- سطوح باید با مصالح روشن مانند سیمان روشن، آجر، سنگ و ... نماسازی شود.
- در طراحی نماها از تعدد مصالح پرهیز گردد. استفاده از حداکثر چهار نوع مصالح مجاز می‌باشد.
- چنانچه طراح یا مالک ساختمان مایل به استفاده از مصالح و موارد جدید و غیر متعارف باشد، به کارگیری مصالح نوین با ارائه استاندارد معتبر در صورت تأیید سازمان مربوطه مجاز می‌باشد.
- استفاده از سبک‌های تقلیدی از جمله نماهای کلاسیک موسوم به نمای رومی ممنوع می‌باشد.
- طراحان و سازندگان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع منجر شود. استفاده از تناسبات هماهنگ با ابنیه شاخص در رنگ، مصالح و فرم الزامی خواهد بود.
- استفاده از اجزای هماهنگ در جداره جهت ایجاد یک زمینه با هویت الزامی است.

- استفاده از فرم های نامتعارف (کشتی، میوه و ...) در طراحی و احداث بناها، تنها با اخذ مجوز از سازمان مربوطه امکان پذیر می باشد.
- استفاده از سطوح شفاف و شیشه ای با مساحت حداکثر ۲۰ درصد کل سطح نما مجاز است (استفاده از نمای شیشه ای برای ساختمان های عمومی ممنوع است).
- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان برای کلیه بناها اعم از دولتی و غیر دولتی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است.
- در طراحی ابنیه در پهنه سکونت فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه و احداث تأسیسات (چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات بایستی با تمهیدات مناسب و متناسب با نمای اصلی ساختمان از نظر دید عمومی حذف شوند.
- طراحی و اجرای کلیه تأسیسات نمایان اعم از تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و نظایر آن، در نمای اصلی و جانبی و جداره های شهری ممنوع است و تعیین محل رایزر تأسیسات و دودکش در نقشه های معماری الزامی است.
- شرکت عمران مجاز است کلیه مالکین و ساکنین ساختمان هایی که در نمای اصلی آن ها کانال و لوله ها و تأسیساتی به کار رفته الزام به رفع مورد بنماید.
- پیشنهاد می گردد در طراحی جداره بناهای مسکونی و غیر مسکونی از رواق جهت دو پوسته شدن بنا استفاده شود.
- نماسازی مشرف به حیاط همسایه به عهده مالک بوده و لازم الاجراست.
- در طراحی رواق، پنجره و ورودی ساختمان ها می توان از الگوهای مستخرج از معماری اقلیم گرم و مرطوب الهام گرفته شود و با به روزرسانی آن ها در نماسازی و منظر شهری به منظور ایجاد وحدت شکلی استفاده شود:



شکل ۲: الگوهای گشودگی فضایی برای رواق، ورودی و قاب پنجره نمای ابنیه

- به منظور سامان دهی منظر نماهای شهری و ارتقای کیفیت بصری محیط شهری به خصوص در بافت های مسکونی، استفاده از آرایه های تزئینی با الهام از الگوهای سنتی معماری قدیم همانند نمونه های قابل مشاهده در شکل زیر توصیه می گردد.



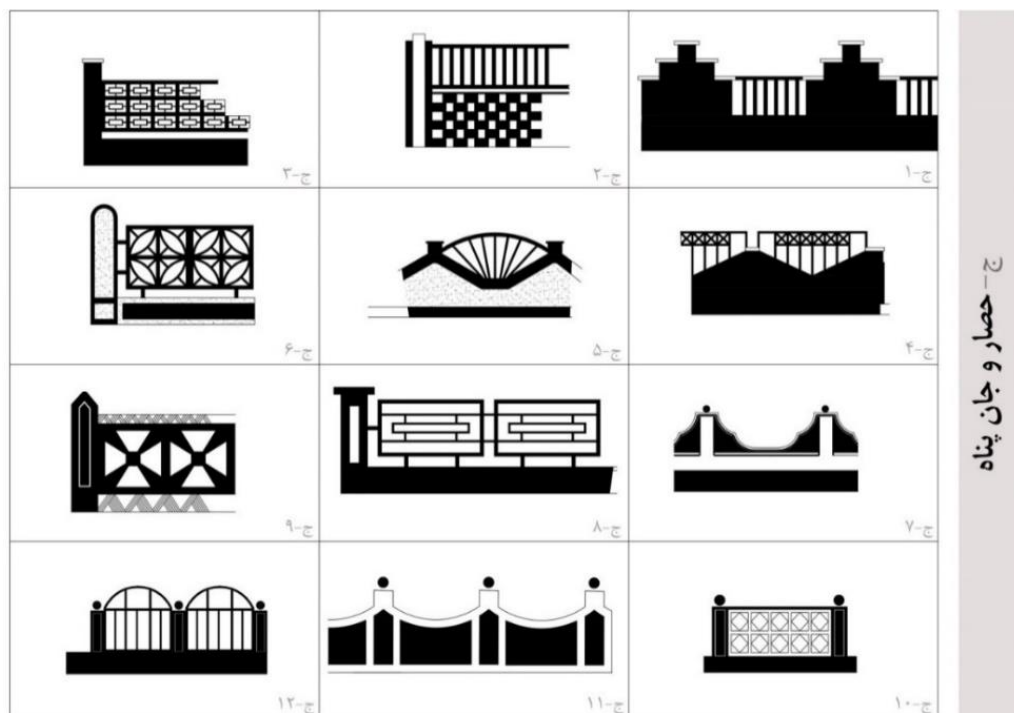
شکل ۳: الگوهای پیشنهادی آرایه های تزئینی بر گرفته از معماری بومی

- در نظر گرفتن امتداد خطوط اصلی نمای پلاک مجاور در محورهای اصلی شهری الزامی است.
- توصیه می شوند لبه بالکنی ها با نمای ساختمان های مجاور هماهنگ طراحی شود.

- رعایت تعادل در استفاده از خطوط عمودی و افقی در طراحی نما توصیه می شود.
- توصیه می شود در طراحی طبقات همکف ساختمان های مجاور محورهای اصلی شهر تا حد ممکن از وحدت فرمی پیروی شود (استفاده از رواق).
- در صورت ایجاد خرپشته در جبهه اصلی ساختمان، ارائه نقشه های نمای خرپشته در هماهنگی با نمای اصلی الزامی است.
- ارتفاع مفید خرپشته حداکثر ۲/۳۰ متر

۲-۴-۲- حصار، نرده و دیوار

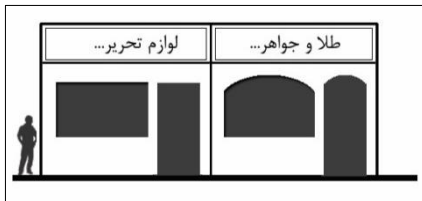
- فضای باز ابنیه عمومی بایستی در ارتباط با فضای باز عمومی قرار گیرند و نقش موثری در سیما و منظر شهری داشته باشند. بنابراین این فضاها نباید بوسیله دیوارهای بسته از فضاهای عمومی جدا شوند. استفاده از ترکیب دیوار کوتاه (دیوار ۸۰ سانتی متری) و نرده، ردیف درختان و مشابه آن در این رابطه بسیار کارساز است.
- برای دیوار و حصارکشی ساختمان های اداری شهر و همچنین جان پناه در ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی، دیوارهای مشبک با الهام از الگوهایی از نقوش بومی نماهای بافت قدیم مانند شکل ۴ توصیه می شود.



شکل ۴: الگوهای پیشنهادی حصار و جان پناه

۳-۴-۲- تابلوها

- نصب تابلو اعلانات و نوشته ها و نقاشی های تبلیغاتی در بدنه های جنبی بناها مجاز نمی باشد، مگر در مواردی که رأساً توسط شرکت عمران شهر جدید تیس انجام می شود.
- نصب هرگونه تابلو راهنما، به جز تابلوهای راهنمایی گذرها و علائم راهنمایی و رانندگی که با توجه به معیارها و ضوابط خاص انجام می گیرد در حریم خیابان ها و معابر ممنوع است.
- نصب تابلوهای طره ای تنها در فعالیت های طبقات همکف در کاربری های فرهنگی، جهانگرد، پذیرایی و گردشگری و نیز مراکز اورژانس مجاز می باشد.
- در کلیه مناطق شهر، تعدد تابلوهای معرفی کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد و هر فعالیت تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که فعالیت مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.



- محل نصب تابلوهای مربوط به واحدهای تجاری و خدماتی می بایست در طرح معماری بنا پیش بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محدوده مشخص شده در طرح معماری که به تأیید شرکت عمران شهر جدید تیس رسیده باشد مجاز است.
- در طراحی نما محل نصب تابلو بر ساختمان باید به صورتی انتخاب شود که هماهنگ با خطوط و سطوح اصلی معماری و نمای ساختمان بوده و به معماری و نمای ساختمان لطمه وارد نیلورد. تابلوها نباید نمای دومی برای ساختمان پدید آورند، بلکه باید به گونه ای طراحی و نصب شوند که جزئی از نمای ساختمان به چشم آیند.
- نصب هرگونه تابلو در صورت تجاوز به عرصه های عمومی ممنوع است.
- استفاده از تابلوهای روان و نیز تابلوهای دارای نور زننده و خیره کننده ممنوع می باشد.
- استفاده از تابلوهای چشمک زن مجاز نیست.
- استفاده از جنس بادوام، با قابلیت نگهداری آسان و به دور از رنگ های ژرف (استفاده از رنگ مات و غیر منعکس کننده) برای تابلوها الزامی است.
- کلیه تابلوهای دیواری باید به صورتی روی نمای ساختمان نصب شوند که اگر در ارتفاع کمتر از ۲,۵ متر نسبت به زمین و کف قرار گیرند حداکثر پیش آمدگی آنها در حریم معبر عمومی ۱۰ سانتی متر باشد.

۴-۴-۲- بام

- نصب تأسیسات روی بام‌های صاف حداقل به فاصله ۳ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن‌ها مجاز نیست.
- با جلو آمدگی در بام ساختمان از دیوارها و ایجاد پیش‌آمدگی وسیع، سایه‌ی موردنیاز جهت سطح بازشو و دیوارها تأمین شود.
- انتخاب سقف شیبدار تنها در واحدهای اقامت موقت و یا در قالب مجموعه واحد همسایگی با میزان، جهت شیب، رنگ و مصالح هماهنگ و پس از تصویب در کمیته مجاز می‌باشد.
- نصب تأسیسات در واحدهایی با بام شیبدار در داخل سازه‌های بام تعبیه شود.
- اجرای بام سبز با رضایت مالکین و با رعایت مسائل ایمنی و اصول فنی و سازه‌ای مجاز می‌باشد.

۵-۴-۲- کف

- در کفسازی مسیرهای ساحلی از مصالحی استفاده شود که کمترین آلودگی و زیان زیست محیطی را دارا باشد.
- در کف معابر در نقاطی که پیوستگی پیاده و یا دوچرخه مورد تأکید است کفسازی آن‌ها در سواره امتداد پیدا کند و یا با تغییر رنگ مشخص شود.
- استفاده از مصالح کف‌سازی سنگ طبیعی نفوذپذیر و در مقیاسی که پاسخگوی شرایط اقلیمی منطقه باشد الزامی است. چرا که مصالح پوششی نفوذپذیر می‌توانند به جذب آب باران و آلودگی‌ها کمک کنند. (پیشنهاد می‌شود حداقل ۵۰٪ از مساحت کفپوش‌ها نفوذپذیر باشند).
- مصالح دارای رنگ‌های روشن، ساده و رنگ مات توصیه می‌شود.

۶-۴-۲- احداث بنا

- ساختمان‌ها باید دارای توده‌گذاری متنوع باشند. تنوع در شکل، مقیاس و طراحی ساختمان توصیه می‌شود.
- ساختمان‌ها بایستی در مقیاس، تناسبات، فرم و حجم با ویژگی‌های طبیعی منطقه، شکل زمین و ویژگی‌های بصری آن و پوشش گیاهی سازگاری کامل داشته باشند.
- پلان ساختمان‌ها شکلی کشیده و باز داشته باشد و شامل اتاق‌هایی تنها در یک ردیف باشد، تا کوران در فضاهای داخلی را به وجود آورد.
- گشودگی ساختمان‌ها به گونه‌ای باشد که حداکثر جریان هوا و نسیم‌هایی که از جانب دریا می‌وزد را دریافت کنند.
- جهت کسب حداقل انرژی در طی گرم‌ترین موقع سال، پلان ساختمان باید دارای نسبت عرض ۱ به طول ۱/۵۷ باشد.

- احداث یک واحد سرایداری در مجموعه‌های شامل ۱۲ واحد و بیشتر به مساحت حداقل $36 m^2$ و حداکثر $50 m^2$ بلامانع است. احداث سرایداری نباید باعث مسدود شدن بیشتر از دو ضلع پیلوت شود.
- ایجاد مقیاس انسانی در پیاده‌روهای محور ساحلی از طریق عقب نشینی در طبقات فوقانی الزامی است.
- ایجاد نشانه‌های شهری با تیپ معماری متفاوت و نشانه‌ای در پلاک‌هایی که با تراکم ویژه در طرح تفصیلی در ورودی شهر و انتهای محورها شمالی-جنوبی منتهی به ساحل مشخص شده، الزامی است.
- توصیه می‌گردد حداقل در سطح یک واحد همسایگی طرح یکپارچه و هماهنگ برای مجموعه از نظر رنگ، حجم و نماسازی تهیه و اجرا گردد.
- به منظور پرهیز از اغتشاش و ایجاد وحدت حتی الامکان از واگذاری تک پلاک و احداث هر ویلا بوسیله یک سازنده مستقل اجتناب شود.
- استفاده از عقب نشینی در خط ساختمان جهت فضا سازی و ایجاد تنوع در جداره‌ها توصیه می‌شود.
- زیرزمین و پیلوت مشروط به این که برای استفاده انبار، محل تأسیسات، پارکینگ و یا سرایداری در نظر گرفته شده باشد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.
- سطوح پیلوت در محاسبه عوارض جزء زیربنا محسوب می‌گردد.
- در کلیه مجتمع‌های مسکونی و مناطق آپارتمانی در صورتی که دو واحد مسکونی مستقل از یکدیگر، از یک حیاط خلوت نورگیری می‌کنند می‌بایست فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر حداقل ۴ متر باشد. در این حالت پنجره‌ها تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده می‌بایست ثابت و دارای شیشه مشجر باشند ($1/70$ متر $O.K.B$ رعایت گردد و نوع شیشه مشجر باشد).
- حداقل فاصله مجاز پنجره فضاهای اصلی رو به یکدیگر از واحدهای مسکونی مجزا در یک طبقه ۴ متر است.
- ایجاد روزنه یا پنجره و یا بازشو در لبه‌های زمین به سمت پلاک‌های مجاور مجاز نیست.
- پوشش منبع آب و کولر جزء سطح ساختمانی و ارتفاع مجاز نمی‌باشد و ارتفاع آن از آخرین حد ارتفاع مجاز مصوب طرح تفصیلی نبایستی از ۲٫۸ متر تجاوز نماید.
- پوشش سر پله بام و کولر جزء تراکم ساختمانی و پاکت حجمی بنا و ارتفاع مجاز محاسبه نمی‌گردد.
- سطوح ایوان و تراس جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد.
- نصف مساحت بالکن جزء تراکم ساختمانی محاسبه می‌گردد.
- در صورتی که ارتفاع سقف بالکن بیشتر از ۵ متر باشد، مساحت آن جزء تراکم محاسبه نمی‌گردد.

- در صورت ایجاد و احداث رواق حریم تجاری در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح های بدنه سازی مصوب ، مشروط به اضافه شدن سطح این رواق ها و حرائم به فضای عمومی شهر، سطح آنها جزو تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.
- ایجاد راهپله برای دسترسی طبقات فوقانی از طریق فضای باز مجاز نمی باشد.
- راهپله ها و آسانسور و راهروهای مشاع طبقات در محدوده تراکم قابل خرید محاسبه نمی شوند.
- نورگیری ساختمان از معابر و فضای سبز عمومی و میادین بلامانع است.

۷-۴-۲- مشاعات

فضاهای مشاعی در کلیه ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی مطابق جداول زیر می باشد:

جدول ۶: فضاهای مشاعی و مجاز به احداث در مشاعات ساختمان های مسکونی

ورش	راهرو راه پله و آسانسور	تأسیسات	فضای بازی بچه ها	سالن اجتماعات	سایت کامپیوتر	اطلاعات	مدیریت	سرویس بهداشتی *	سرایداری *	لابی	اتباری	پارکینگ *	مشاعات ساختمان های مسکونی
								✓				✓	حیاط
✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓		✓	✓	زیرزمین
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	همکف یا پیلوت
	✓	✓	✓	✓	✓		✓			✓	✓	✓	طبقات
	✓	✓											پشت بام

* مساحت سرویس بهداشتی در حیاط، حداکثر ۳ مترمربع مجاز است.

* مساحت سرایداری برای مجتمع ها، حداکثر ۵۰ مترمربع مجاز می باشد.

* * * پارکینگ در حیاط مربوط به واحدهایی است که کمتر از سطح اشغال مجاز احداث بنا کرده و بخشی از پارکینگ مورد نیاز را در حیاط تأمین می نماید.

جدول ۷: فضاهای مشاعی در مجتمع های غیرمسکونی (تجاری - اداری و خدمات)

تأسیسات	راه پله و آسانسور	پارکینگ	اطلاعات *	مدیریت و سایت کامپیوتر *	سرویس بهداشتی	نمازخانه	سرایداری *	تجهیزی	مشاعات ساختمان های تجاری - اداری و خدمات
								✓	حیاط
✓	✓	✓			✓	✓	✓		زیرزمین
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	همکف
	✓	✓		✓	✓	✓			طبقات
✓	✓								پشت بام

* مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر ۴۰ مترمربع

* * سرایداری حداکثر ۵۰ مترمربع

* * * اطلاعات حداکثر ۶ مترمربع

۸-۴-۲- ضوابط پیش آمدگی

- جهت ایجاد سایه کامل بر سطح خارجی پنجره ها، بازشوها و دیوارهای رو به آفتاب، پیش بینی جلوآمدگی بام، ایوان سرپوشیده و بالکن صورت پذیرد.
- پیش آمدگی ساختمان در سمت فضای سبز عمومی غیرمجاز است.

۵-۲- سایر ضوابط عمومی

- کلیه ساختمان ها ضمن رعایت ضوابط مندرج در آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله می بایست مقاومت لازم را در مقابل زلزله داشته باشند و واحد شهرسازی و معماری شرکت عمران مکلف است از مالک تعهدات لازم در مورد محاسبات ساختمان و رعایت نظارت توسط مهندسان مورد تأیید شرکت عمران را دریافت نماید.
- رعایت مفاد ابلاغیه شماره ۹۱/۵۱/ص/۲۰۰۰ مورخ ۹۰/۱۲/۰۸ شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید در خصوص توصیه های معماری در ساختمان و مجموعه های مسکونی در مکان یابی، برنامه ریزی و طراحی اراضی مسکونی الزامی است.
- بافت منفصل طراحی شود و ساختمان ها به بیرون باز شده و پراکنده باشند. به دلیل نیاز به کوران هوا بهتر است پلان ساختمان ها به صورت باز طراحی گردد.
- توصیه می شود برای پنجره ها و بازشوهای رو به آفتاب سایه بان در نظر گرفته شود.
- پیوستگی فضاهای باز برای حفظ جریان هوا لازم است.
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به معلولین جسمی - حرکتی مصوب مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای کلیه طرح های شهرسازی مجتمع های تجاری - مسکونی و خدماتی الزامی است.
- ساختمان ها در این منطقه از مصالحی با ظرفیت حرارتی بالا ساخته شوند، یعنی ساختارهای سبک مورد استفاده قرار گیرند.
- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد.
- رعایت حریم خطوط هوایی شبکه توزیع برق در هر شرایطی لازم الاجراست.
- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق و ساختمان جهت دستگاه های تلفن شهری (بدون فضای اداری) و ایستگاه های تقلیل فشار گاز در کلیه کاربری ها به شرط آنکه ضوابط ارتفاع و مشرفیت رعایت گردد مجاز می باشد. بدیهی است رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می باشد.
- دسترسی سواره به کاربری های عمومی از بدنه پشت کاربری و با لحاظ ۳ تا ۷ متر عقب نشینی کاربری به منظور حذف مکث عبور و مرور در خط اصلی معبر.
- الزاماً دسترسی کاربری های عمومی روبروی هم نباشد.

- دسترسی کاربری‌های مسکونی در انتهای بن بست‌های دارای فضای سبز به میزان ۷ متر باز شو (درب پارکینگ) لحاظ گردد.
- در صورتی که عرض یک پلاک از ۲۰ متر بیشتر باشد احداث دو درب (یکی برای ورود و دیگری برای خروج) بلامانع می باشد.

۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه های مختلف

۳-۱- ضوابط ساخت و ساز در پهنه مسکونی

در این حوزه عملکرد اصلی مسکونی است. اراضی مسکونی شامل سکونت های تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی خواهد بود. محدوده هایی از شهر به لحاظ شرایط توپوگرافی و نظام کالبدی و منظر در جهت ایجاد نشانه ها به مسکونی بلند مرتبه ویژه اختصاص یافته است.

□ ضوابط احداث بنا در پهنه مسکونی

- حداقل سطح پنجره نباید از یک پنجم سطح فضا کمتر باشد.
- حداقل عرض آشپزخانه و اتاق خواب ۲/۵ متر، نشیمن ۳ متر می باشد.
- احداث یک واحد سرویس بهداشتی با حداکثر مساحت ۳ مترمربع در حیاط مجاز می باشد.
- احداث سالن اجتماعات در مجتمع های مسکونی با ۲۴ واحد و بیشتر الزامی است (حداقل مساحت سالن اجتماعات معادل ۱/۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی است).
- دسترسی به فضای باز و آزاد برای کلیه واحدها بایستی امکان پذیر باشد.
- حداقل ۵۰٪ فضای عرصه باید به فضای سبز اختصاص یابد. این موضوع بایستی در نقشه های طبقه همکف ارائه شده به شرکت عمران نیز منعکس گردد.
- ایجاد ناودانی آب باران و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی باشد.
- در هر مجموعه لازم است محل کنتور آب و برق، در نقشه های مربوطه مشخص گردد.
- عرض پله حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و در ساختمان های ۸ واحد و بیشتر ۱۲۰ سانتیمتر می باشد.
- در صورتی که در یک پاگرد بیش از یک درب واحد باز شود، طراحی پیش فضای ورودی برای هر واحد الزامی است.
- احداث آسانسور در میان دستگاه پله ممنوع می باشد.
- احداث واحد مسکونی در زیرزمین ممنوع می باشد.
- به علت اهمیت و تأثیر فراوان جداره ها و دیوارها بر سیما و منظر شهری، و باهدف ایجاد محصوریت حداقلی و تلطیف منظر در معابر مسکونی و بهبود وضعیت ساختمان ها به علت در دید قرار گرفتن محوطه آن، محوطه املاک ویلایی فقط با نرده یا فضای سبز محصور گردد.
- البته طرح نرده ها باید به تأیید واحد معماری و شهرسازی شرکت عمران رسیده باشد. مالکان می توانند از پوشش گیاهی جهت بستن دید به داخل محوطه ساختمان بهره ببرند. ضرورت ارائه طرح دیوارکشی کوتاه و نرده کشی یا پوشش گیاهی در بر مجاور معابر، در دستور نقشه های ساختمانی اعلام گردد.

- سطوح ایوان و بالکن، در محاسبه سطح مجاز ساختمانی، در صورتی که از یک طرف بسته باشد $\frac{1}{3}$ مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد $\frac{2}{3}$ مساحت آن و چنانچه کلیه جهات آن به وسیله دیوار، شیشه یا شبکه مسدود باشد تمام سطح آن جزء تراکم ساختمانی محسوب می شود.
- استفاده از الگوهای ارائه شده در احداث جداره های کاربری های شهری برای پلاک های مسکونی امکان پذیر می باشد.
- اجرای پایه بتنی یا فلزی یا پایه با مصالح بنایی، در طرفین درهای ورودی مجاز است.
- در تمامی حالات تعداد واحد مسکونی مشروط بر رعایت حداقل سرانه فضای باز (حیاط) به ازاء هر واحد مسکونی می باشد.
- توقفگاه و رمپ و معابر ماشین رو و فضای امداد رسانی در محوطه جزء فضای آزاد محسوب نمی شود و سطح مورد استفاده از فضای باز برای مصارف فوق باید در حداقل نیاز و در حد ضرورت باشد.
- چنانچه رعایت حداقل فضای باز (حیاط) با افزایش تعداد طبقات علی رغم کاهش سطح اشغال با تراکم ساختمانی طرح منافات داشته باشد. تعداد واحدهای مسکونی ساختمانی باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز (حیاط) تقلیل یابد.
- حداقل فضای باز به ازای هر واحد در جداول ضوابط کاربری های مسکونی (ویلائی، چندخانواری، آپارتمانی و بلندمرتبه) ارائه شده است و رعایت آن الزامی است.
- برای ساختمان های ۴ طبقه و بالاتر نصب آسانسور الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی و خدمات ایمنی در طراحی و اجرای کلیه بناهای مسکونی که آیین نامه سازمان نظام مهندسی تعیین می نماید الزامی است.
- محل توده گذاری در تمامی پلاک های واقع در پهنه های مسکونی، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در محدوده مشخص شده برای توده گذاری در طرح تفکیکی مصوب مجاز می باشد.
- طراحی و اجرای دیوارهای محوطه در ضلع مجاور معبر با حداکثر ارتفاع ۱/۸۰ متر خواهد بود به نحوی که حداکثر ۸۰ سانتیمتر از آن به صورت دیوار پر و مابقی با نرده، پوشش گیاهی یا مصالح سبک مشبک باشد. اجرای دیوارهای سمت همسایه حداکثر به ارتفاع ۱/۸۰ متر به صورت سطح پر مجاز است. در صدور پایان کار علاوه بر کنترل کلیه موارد باید از ارتفاع دیوارهای مجاور معبر همسایگی و رعایت ارتفاع قطعی ۱/۸۰ اطمینان حاصل شود.

- در تعیین نحوه استقرار کلیه بناهای ویلایی در کلیه قطعات (پلاک‌ها)، چه قطعات میانی و چه قطعات کناری دو یا سه نبش و یا چهار بر، رعایت فواصل مجاز ساختمان از کلیه اضلاع همسایگی الزامی است. در بره‌های شرقی یا غربی، صدور اجازه چسبیدن بنا به معبر، حسب شرایط محیطی و بصری (از قبیل طول معبر، عرض معبر، نوع و ارتفاع پوشش گیاهی گذر و تراکم حجمی طرفین آن و...) در اختیار واحد شهرسازی و معماری شرکت عمران می‌باشد که در صورت مجاز شدن آن پیش‌آمدگی ساختمان در معبر غیرمجاز است.
- حداکثر ارتفاع مفید پیلوت برای قطعات با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع ۲/۶ متر، قطعات با مساحت ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع ۲/۸ متر و قطعات بالای ۱۰۰۰ مترمربع ۳ متر می‌باشد.
- حداقل ارتفاع پیلوت جهت پارک سرپوشیده ۲/۲۰ متر است.
- طراحی و اجرای فضاهای جانبی علاوه بر سطح پارکینگ‌ها و راه‌پله در طبقه پیلوت، حداکثر به میزان ۳۰٪ کل زیربنای پیلوت مجاز است و نحوه استقرار آن‌ها باید به گونه‌ای باشد که کریدور کوران هوا در کل طول شمالی - جنوبی پیلوت وجود داشته باشد.
- در کلیه ساختمان‌های بلندمرتبه و بیش از ۵ طبقه نصب برق‌گیر اتصال زمینی برای ساختمان طبق ضوابط فنی الزامی می‌باشد (در این مورد پیلوت به عنوان یک طبقه محسوب می‌گردد).
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای نور و تهویه مناسب باشند.

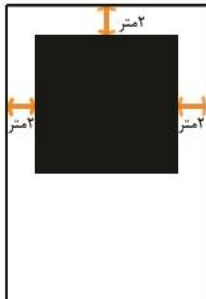
□ نورگیر و حیاط خلوت

- چنانچه برای تأمین نور اطاق‌های خواب و نشیمن از نورگیر استفاده گردد، رعایت حداقل مساحت نورگیر ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر الزامی است.
- چنانچه برای تأمین نور آشپزخانه از نورگیر استفاده گردد، رعایت حداقل مساحت ۶ مترمربع با عرض حداقل ۲ متر برای نورگیر الزامی است.
- حیاط خلوت‌های واقع در شمال پلاک‌های شمالی که تمام عرض پلاک را در بر می‌گیرد بایستی دارای حداقل عرض ۱/۵ متر باشد. این حیاط خلوت‌ها در صورتی که مساحتی کمتر از ۶ درصد مساحت زمین را داشته باشد جزء زیربنا و تراکم محاسبه می‌گردد و در صورتی که مساحت آنها بیشتر از ۶ درصد مساحت زمین باشد سطح آن جزء زیربنا و تراکم محاسبه نمی‌گردد. در هر صورت مساحت این حیاط خلوت‌ها جزء سطح اشغال ساختمان می‌باشد.
- کلیه فضاهای باز داخلی - پاسیو که به صورت متمرکز در یک نقطه از ساختمان احداث گردد و مساحت آنها بیشتر از ۲۴ مترمربع باشد، سطح آن جزء تراکم ساختمانی زیربنا منظور نمی‌گردد.
- نورگیری ساختمان از معابر و میادین بلامانع است.

□ پارکینگ

- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.

۳-۱-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات ویلایی



- احداث بنا با رعایت حداقل ۲ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

- ویژگی های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات ویلایی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی) در جدول ۸ ارائه شده است.

- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان، برای احداث ساختمان دو طبقه ۸ متر نسبت به متوسط

تراز معابر مشرف به ملک و در صورتی که سقف ساختمان شیب دار باشد، ارتفاع تا

خط الرأس بام شیب دار با توجه به شیب استاندارد به این عدد اضافه خواهد شد (در صورت اجرای

سقف شیب دار حداقل شیب سقف ۲۵٪ خواهد بود).

- نورگیری فضاهای اصلی (نشیمن و ناهارخوری، اتاق های خواب یا کار و مطالعه) از اضلاع شرقی

و غربی در صورتی مجاز است که فاصله بدنه نورگیر از بر همسایگی حداقل به ۳ متر افزایش

یابد.

- توده گذاری پلاک های ویلایی در محدوده شمالی قطعه می باشد، در صورت تهیه طرح هماهنگ

در مقیاس واحد همسایگی این امکان وجود دارد که توده گذاری پلاک های شمالی معبر در جنوب

قطعه قرار گیرند.

- نمونه تیپ پلان معماری پلاک های ویلایی مطابق با تصاویر زیر می باشد.



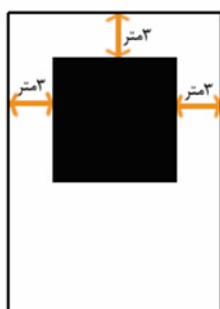
تصویر ۲: تیپ معماری پلاک های ویلایی

جدول ۸: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی ویلایی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال	تعداد واحد	حداکثر ارتفاع*	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی
مسکونی (R)	ویلایی (R۱)	۶۰	۲	۴۵	۱	۸	۴۵

* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱،۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.
تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی گردد.

۳-۱-۲ ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات چند خانواری



- احداث بنا با رعایت حداقل ۳ متر از حد پلاک الزامی می باشد.
- ویژگی های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات چند خانواری (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی) در جدول ۹ ارائه شده است.
- در مجموعه های چند خانواری حداکثر ۵۰٪ از فضای باز می تواند به سطوح تردد و مانور خودرو و فضای امداد رسانی، اختصاص یابد و باقی مانده (معادل ۵۰٪ فضای باز) به عنوان فضای سبز اختصاص یابد.
- در تعیین نحوه استقرار کلیه بناهای چند خانواری در تمامی قطعات (پلاک ها)، چه قطعات میانی و چه قطعات کناری دو نبش یا سه نبش یا چهار بر، رعایت فواصل مجاز ساختمان از کلیه اضلاع زمین و بنای همسایگی الزامی است.
- توده گذاری پلاک های چند خانواری در محدوده شمالی قطعه می باشد، در صورت تهیه طرح هماهنگ در مقیاس واحد همسایگی این امکان وجود دارد که توده گذاری پلاک های شمالی معبر در جنوب قطعه قرار گیرند.
- نمونه تیپ پلان معماری پلاک هایی چند خانواری بین ۱ الی ۲ واحد در هر طبقه می باشد مطابق با تصاویر زیر می باشد.



تصویر ۳: تیپ معماری ساختمان‌های چندخانواری

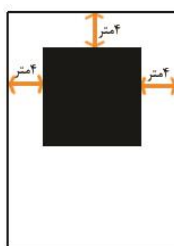
جدول ۹: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی چندخانواری

پهنه‌های کلان	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع*	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی
مسکونی (R)	چندخانواری (R ^۲)	۱۵۰	۴ طبقه روی پیلوت	۴۰	۱۸	۴۰

* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.
تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد.

۳-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات آپارتمانی

- احداث بنا با رعایت حداقل ۴ متر از حد پلاک الزامی می‌باشد.



- ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات آپارتمانی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی) در جدول ۱۰ ارائه شده است.

- توده گذاری پلاک‌های آپارتمانی می بایست به صورت مجموعه‌ای یکپارچه در مقیاس واحد همسایگی طراحی و به تصویب سازمان مربوطه برسد.
- استقرار بنا به گونه ای باشد که یک حیاط اصلی را در قطعه مالکیت شکل دهد.
- احداث پلکان اضطرار (فرار) در مکان‌های مناسب با تعداد مورد نیاز و مشخصات فنی صحیح طبق ضوابط و آیین‌نامه‌های سازمان نظام مهندسی الزامی است.

- احداث سرایداری جهت مجتمع های مسکونی دارای ۱۲ واحد و بیشتر به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است.
- احداث لابی برای مجتمع های دارای ۱۲ واحد و بیشتر الزامی است (مساحت لابی معادل ۱/۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی است).
- در پلاک های آپارتمانی طراحی و اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر و بر همسایگی)، فقط به ارتفاع حداکثر ۸۰ سانتیمتر توأم با جعبه های گل (Flower Box) مجاز است.
- نمونه تیپ پلان معماری پلاک های آپارتمانی بین ۳ الی ۴ واحد در هر طبقه می باشد مطابق با تصاویر زیر می باشد.



تصویر ۴: تیپ معماری پلاک های آپارتمانی

جدول ۱۰: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی آپارتمانی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع*	حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی
مسکونی (R)	آپارتمانی (R۳)	۲۶۰	۸ طبقه روی پیلوت	۳۵	۳۱	۲۰

* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱،۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.
تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی گردد.

۴-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات مسکونی ویژه

- احداث بنا با رعایت حداقل ۱۰ متر از حد پلاک الزامی می باشد.
- ویژگی های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات آپارتمانی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی) در جدول ۱۱ ارائه شده است.

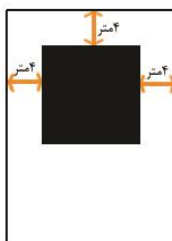
جدول ۱۱: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی ویژه

پهنه‌های کلان	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع * حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی
مسکونی ویژه (R۴)	۳۶۰	۱۵ طبقه روی پیلوت	۲۵	۵۳,۵	۲۰

* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.
تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی گردد.

۵-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی قطعات مسکن ملی

اراضی مسکن ملی در بلوک A۱ جانمایی شده اند و شامل سه دسته ۲، ۵ و ۸ طبقه می شوند. ضوابط این قطعات مطابق با ضوابط ساخت و ساز در پهنه مسکن ملی باشد. ویژگی های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات ویلایی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی) در جدول ۱۲ ارائه شده است.



- احداث بنا با رعایت حداقل ۴ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

- توده گذاری پلاک های آپارتمانی می بایست به صورت مجموعه ای یکپارچه در مقیاس واحد همسایگی طراحی و به تصویب سازمان مربوطه برسد.

- استقرار بنا به گونه ای باشد که یک حیاط اصلی را در قطعه مالکیت شکل دهد.

- احداث پلکان اضطرار (فرار) در مکان های مناسب با تعداد مورد نیاز و مشخصات فنی صحیح طبق

- احداث سرایداری جهت مجتمع های مسکونی دارای ۱۲ واحد و بیشتر به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است.

- احداث لابی برای مجتمع های دارای ۱۲ واحد و بیشتر الزامی است (مساحت لابی معادل ۱/۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی است).

- در پلاک های آپارتمانی طراحی و اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر و بر همسایگی)، فقط به ارتفاع حداکثر ۸۰ سانتیمتر توأم با جعبه های گل (Flower Box) مجاز است.

جدول ۱۲: ضوابط ساخت و ساز مسکن ملی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع* ارتفاع*	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
سکونت (R)	مسکن ملی (R ^۵)	کم تراکم (R ^{۵۱})	۱۰۰	۲ طبقه روی پیلوت	۵۰	۸	۴۰
		تراکم متوسط (R ^{۵۲})	۲۰۰	۵ طبقه روی پیلوت	۴۰	۲۱,۲	۴۰
			۲۴۰	۵ طبقه روی پیلوت	۵۰	۲۱,۲	۴۰
		تراکم بالا (R ^{۵۳})	۲۸۰	۸ طبقه روی پیلوت	۳۵	۳۱	۲۰

* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.
تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی گردد.

ضوابط تمامی پهنه های مسکونی شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع مجاز ساختمانی و فضای باز مورد نیاز هر واحد مسکونی در جدول ۱۳ ارائه شده است.

جدول ۱۳: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های سکونت در طرح تفصیلی شهر جدید تیس

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع* ارتفاع*	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
سکونت (R)	ویلايي (R ^۱)	-	۶۰	۲	۴۵	۸	۴۵
	چندخانواړی (R ^۲)	-	۱۵۰	۴ طبقه روی پیلوت	۴۰	۱۸	۴۰
	آپارتمانی (R ^۳)	-	۲۶۰	۸ طبقه روی پیلوت	۳۵	۳۱	۲۰
	مسکونی ویژه (R ^۴)	-	۳۶۰	۱۵ طبقه روی پیلوت	۲۵	۵۳,۵	۲۰
	مسکن ملی (R ^۵)	کم تراکم (R ^{۵۱})	۱۰۰	۲ طبقه روی پیلوت	۵۰	۸	۴۰
		تراکم متوسط (R ^{۵۲})	۲۰۰	۵ طبقه روی پیلوت	۳۰	۲۱,۲	۴۰
			۲۴۰	۵ طبقه روی پیلوت	۵۰	۲۱,۲	۴۰
		تراکم بالا (R ^{۵۳})	۲۸۰	۸ طبقه روی پیلوت	۳۵	۳۱	۲۰

* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می گردد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.
تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی گردد.

۳-۲- ضوابط ساخت و ساز در پهنه تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)

کاربری اصلی این اراضی تجاری است که در سه رده تجاری محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری پیش‌بینی شده‌اند. در ادامه به ضوابط ساخت و ساز هر یک به صورت مجزا پرداخته می‌شود.

۳-۲-۱- تجاری محله‌ای

این دسته شامل کلیه فعالیت‌های تجاری که مراجعه مردم به آن‌ها روزمره است، می‌باشد و عمدتاً بصورت واحد مغازه‌ای و مجموعه تجاری مرکز محله متشکل از چند واحد مغازه‌ای احداث می‌گردند. خدمات روزانه که شامل این دسته‌بندی می‌گردند به شرح زیر است:

نانوائی، نان فانتزی، لبنیات فروشی، میوه و سبزی فروشی، گوشت فروشی، خوارو بار فروشی، بقالی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، تعمیر کفش، کلاس‌های آموزشی هنری، تعمیرات لوازم خانگی، آرایشگاه، روزنامه فروشی، و واحدهای کوچک تولید و عرضه که حکم تجاری داشته و هیچگونه مزاحمتی برای واحدهای هم جوار نداشته باشد و عملکردهای مشابه به تشخیص شرکت عمران شهر جدید تیس.

برای ایجاد رفاه بیشتر اهالی در بافت‌های مسکونی و دسترسی آسان به مایحتاج روزانه زندگی در فواصل مناسب در هر محله با توجه به نیاز و سرانه موردنظر فضاهایی در طرح جامع در نظر گرفته شده است. لذا استفاده از این مناطق با توجه به ضوابط ذیل مجاز می‌باشد.

ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات تجاری محله‌ای (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی) در جدول ۱۴ ارائه شده است.

- اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر و بر همسایگی)، فقط به ارتفاع حداکثر ۸۰ سانتیمتر توأم با جعبه‌های گل (Flower Box) و یا به صورت متحرک مجاز است.

- احداث بنا با رعایت حداقل ۲ متر از حد پلاک در مجاور معابر اصلی محلی الزامی می‌باشد.

- توده گذاری این نوع کاربری‌های باید به گونه‌ای باشد که محوطه باز آنها به سمت معبر اصلی باشد که دسترسی آنها را تامین نماید و فضای باز قطعه می‌بایست به صورت متصل با فضای باز عمومی طراحی و اجرا شود.

- کلیه اراضی تجاری محله‌ای به صورت یکپارچه در طرحی هماهنگ با مرکز محله طراحی می‌گردد. واگذاری تک پلاک مجاز نمی‌باشد.

- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.

جدول ۱۴: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه تجاری محله ای

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (یا کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
تجاری - خدماتی (انفعالی) - غیر انفعالی (C)	تجاری محله ای (C۱)	۴۰	۱	۴۰	۴,۵

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۲-۳- تجاری ناحیه ای

این گونه مراکز تجاری، محل هایی هستند که حدوداً جزء خریدهای روزانه نیستند، لیکن اصطلاحاً به طور هفتگی احتیاجات اهالی را برآورده می نمایند و در راسته های پیش بینی شده در طرح تفصیلی برحسب ضرورت و با توجه به سرانه مورد نیاز برای هر ناحیه پیشنهاد گردیده است. خدماتی که شامل این دسته بندی می گردد به شرح زیر است:

تعمیرات وسایل خانگی، سیم کشی و الکتریکی، لوله کشی، شیشه بری، تعویض روغن اتومبیل (با رعایت مسائل زیست محیطی)، تنظیم موتور، باطری سازی، داروخانه، گل فروشی، خرازی، عطاری، فروشگاه وسایل آشپزی، لباسشویی، فروشگاه مواد نفتی، فروشگاه وسایل گاز و کولر، سوپر مارکت، قنادی، شیرینی فروشی، آجیل فروشی، آرایشگاه مردانه، فروشگاه تعاونی مصرف شهر و روستا، کتاب فروشی و نوشت افزار، آپاراتی، مرغ و تخم مرغ و ماهی فروشی، کبابی، حمام، حوله و دکمه فروشی، آموزشگاه های هنری و فرهنگی، بنگاه های معاملات ملکی و اتومبیل، مطب پزشکان، آزمایشگاه، عکاسی، محضر، کیوسک تلفن های راه دور، شعبه های پست، شعب بانک ها و واحدهای کوچک تولید و عرضه که حکم تجاری داشته و هیچگونه مزاحمتی برای واحدهای همجوار نداشته باشد و عملکردهای مشابه به تشخیص شرکت عمران شهر جدید تیس.

- ویژگی های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات تجاری ناحیه ای (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی) در جدول ۱۵ ارائه شده است.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری ۳۵ مترمربع می باشد.
- اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر و بر همسایگی)، فقط به ارتفاع حداکثر ۸۰ سانتیمتر توأم با جعبه های گل (Flower Box) و یا به صورت متحرک مجاز است.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۳ متر از حد پلاک از بر معابر اصلی شهری الزامی می باشد.
- در نظر گرفتن مسیر بارانداز در جبهه پشتی الزامی است.

- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.
- توده گذاری این نوع کاربری ها باید به گونه ای باشد که محوطه باز آن ها به سمت معبر اصلی باشد که دسترسی آن ها را تامین نماید و فضای باز قطعه می بایست به صورت متصل با فضای باز عمومی طراحی و اجرا شود.
- تبصره ۱: کلیه اراضی تجاری ناحیه ای به صورت یکپارچه در طرحی هماهنگ با مرکز ناحیه طراحی می گردد.
- تبصره ۲: واگذاری تک پلاک مجاز نمی باشد.

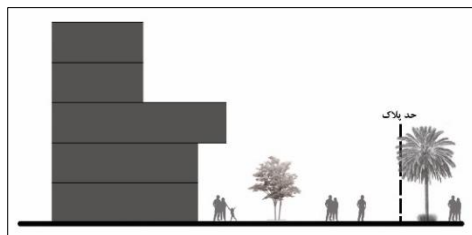
جدول ۱۵: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه تجاری ناحیه ای

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
تجاری - خدماتی (انتفاعی)، غیر انتفاعی (C)	تجاری ناحیه ای (C۲)	۶۰	۱	۶۰	۴,۵

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۳-۲-۳- تجاری شهری

- این دسته شامل فعالیت های تجاری در حد شهر و نیازهای حوزه نفوذ به استثنای واحدهای خدمات مرتبط با اتومبیل می باشد. فعالیت های واحدهای خرید تا رده شهری شامل سوپر مارکت، فروشگاه های تعاونی مصرف شهر و روستا، فروشگاه های بزرگ، بنگاه های معاملات املاک و اتومبیل، فروشگاه های لوازم خانگی و لوازم صوتی و تصویری، مبل فروشی، شرکت های بازرگانی و تجاری، موسسات تجاری و ادارات و صادرات کالا، نمایندگی موسسات تجاری خارجی، داروخانه، کلینیک پزشکان، دراگ استور، ورزشگاه خصوصی، آموزشگاه رانندگی و مانند آن، کارگاه و واحدهای تولیدی کوچک غیر مزاحم (از نظر صدا، بو، منظر، لرزش و فاضلاب) می باشد.
- ویژگی های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در قطعات تجاری شهری (شامل میزان تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی) در جدول ۱۶ ارائه شده است.
 - محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.
 - اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر اصلی)، فقط به صورت متحرک به گونه ای که در ساعات کاری و یا حتی در ۲۴ ساعت شبانه روز جزو فضای شهری مورد استفاده عموم قرار گیرد مجاز است.



- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.
- در نظر گرفتن جلوخان در ورودی مجتمع الزامی می باشد و باید این فضا با فضای عمومی به صورت پیوسته طراحی شود.
- در صورت قرار گیری قطعه در مجاورت تقاطع ها جلوخان آنها به سمت مرکز تقاطع قرار گیرد.
- توصیه می شود فضای باز اصلی مجموعه به سمت معابر اصلی در نظر گرفته شود.
- در نظر گرفتن مسیر بارانداز در جبهه پشتی الزامی است.
- حداقل مساحت هر دفتر کار و واحدهای خدماتی ۵۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت واحد مغازه تجاری برابر ۶۰ مترمربع تعیین می گردد.
- حداقل عرض تقسیم برای واحدهای تجاری مغازه های با الگوی خطی، برابر ۶ متر تعیین می گردد.
- حداقل عرض ورودی مجموعه های تجاری پنج متر و حداقل عرض راهروی در طبقه هم کف چهار متر و حداقل عرض راهرو در طبقات در راهروهایی که یک طرف مغازه می باشد سه متر و حداقل عرض پله دو متر می باشد.
- پیش بینی نمازخانه برای مجتمع های تجاری با بیش از ۵۰ واحد تجاری و به ازای هر ۵۰ واحد به صورت مجزا با مساحت حداقل هر کدام ۲۴ مترمربع الزامی است.
- تبصره: سطح نمازخانه جز تراکم محاسبه نمی گردد.
- در مجتمع های تجاری به ازاء هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.
- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.

جدول ۱۶: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه تجاری شهری

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداکثر ارتفاع °
					همکف	طبقات	
تجاری - خدماتی (انتفاعی) غیر انتفاعی (C)	تجاری شهری (C۳)	تجاری شهری (کم تراکم) (C۳۱)	۲۰۰	۴	۶۰	سطح اشغال در طبقات به ترتیب کاهش می یابد.	۱۷,۵
		تجاری شهری (تراکم متوسط) (C۳۲)	۴۰۰	۸	۶۰		۳۱,۵

* ارتفاع مفید طبقه همکف در مجموعه تجاری شهری حداقل ۴/۵ و حداکثر ۶ متر می باشد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

در جدول ۱۷ ضوابط تمام زیر پهنه های تجاری ارائه شده است.

جدول ۱۷: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های تجاری در طرح تفصیلی شهر جدید تیس

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداکثر ارتفاع °
					همکف	طبقات	
(C) تجاری - خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)	تجاری محله ای (C ^۱)	-	۴۰	۱	۴۰	-	۴,۵
	تجاری ناحیه ای (C ^۲)	-	۶۰	۱	۶۰	-	۴,۵
	تجاری شهری (C ^۳)	تجاری شهری (کم تراکم) (C ^{۳۱})	۲۰۰	۴	۶۰	سطح اشغال در طبقات به ترتیب	۱۷,۵
		تجاری شهری (تراکم متوسط) (C ^{۳۲})	۴۰۰	۸	۶۰	کاهش می یابد.	۳۱,۵

* ارتفاع مفید طبقه همکف در مجموعه تجاری شهری حداقل ۴/۵ و حداکثر ۶ متر می باشد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۳-۳ ضوابط ساخت و ساز در پهنه خدمات مختلط شهری (تجاری - خدماتی - مسکونی)

- احداث واحدهای تجاری و خدمات جنبی آن از طبقات پایین به بالا مجاز می باشد و احداث واحدهای مسکونی در طبقات بالاتر از واحدهای تجاری - خدماتی بدون اختلاط با هیچ گونه عملکرد دیگری مشروط به ایجاد دسترسی مستقل و نیز عدم ارتباط طبقات مسکونی با غیر مسکونی مجاز خواهد بود.
- تبصره ۵:** تحت هر شرایط ایجاد واحدهای مسکونی و غیر مسکونی در یک طبقه ممنوع است.
- از آنجایی که در طرح تفصیلی تمامی قطعات مربوط به این کاربری مشخص شده است هر گونه تفکیک و تغییر در مساحت آن ممنوع می باشد.
- پیشنهاد می شود در تراز فوقانی نسبت به معبر اصلی عقب نشینی کند.
- حداقل مساحت یک واحد تجاری شهری ۶۰ متر مربع و معادل حداقل دهانه (عرض) ۶ متر و حداقل عمق ۱۰ متر می باشد.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.
- اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر اصلی)، فقط به صورت متحرک به گونه ای که در ساعات کاری و یا حتی در ۲۴ ساعت شبانه روز جزو فضای شهری مورد استفاده عموم قرار گیرد مجاز است.

- ساختمان در محدوده پلاک به گونه ای قرار گیرد که یک حیاط اصلی برای ساکنین واحدهای مسکونی به دور از دید عمومی و یک حیاط عمومی متصل به فضای شهری شکل گیرد.
- محاسبه تعداد پارکینگ مطابق با جدول ۴ می باشد.

جدول ۱۸: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های مختلط در طرح تفصیلی شهر جدید تیس

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات (بر روی پیلوت)	حداکثر سطح اشغال		حداکثر ارتفاع*
				همکف	طبقات	
خدمات مختلط شهری (M1)	مختلط (تجاری - خدماتی - مسکونی) (M ^۱)	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۱۷,۳
	مختلط (تجاری - اداری - خدماتی) (M ^۲)	۵۳۰	۱۵	۵۰	سطح اشغال تا طبقه ۴، ۵۰ درصد و از طبقه ۵ به بعد ۳۰ درصد	۵۲,۵

* ارتفاع مفید طبقه همکف در مجموعه تجاری حداقل ۴/۵ و حداکثر ۶ متر می باشد.
تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۳-۴- ضوابط ساخت و ساز در کاربری اداری و انتظامی

این کاربری شامل شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف، در مقیاس منطقه ای مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه های بسیج و در مقیاس شهری وزارتخانه ها و سازمان های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت های وابسته به وزارتخانه ها و سازمان های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمان های بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و مراکز بازپروری و کانون های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک ها و ... می باشد.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ۱۹ درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری اداری و انتظامی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.

- در ساختمان های منفرد، هرگاه ارتفاع فضای هال ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیش تر باشد، سطح این فضا فقط یک بار در سطح زیربنا محاسبه می گردد.
- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین گردد.
- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است. فضای مورد نیاز برای وسایل حمل و نقل کارکنان (اتوبوس، مینی بوس و...) به غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ است و باید به صورت متناسب تأمین گردد.
- حداقل وسعت حیاط به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، ابعاد آن فضا نباید از ۶ × ۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح آن جزء زیربنا محسوب می شود.
- ضروری است امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق ها و فضاهای پر تردد پیش بینی شود.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- بنا بر مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری، غیر از عملکردهای ستادی نظامی، استقرار همه عملکردهای نظامی در داخل محدوده شهر ممنوع می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه های ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

جدول ۱۹: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه اداری و انتظامی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
اداری و انتظامی (A)	اداری ناحیه ای (A ^۱)	۴۰	۱	۴۰	۳,۲
	اداری شهری (A ^۲)	۱۶۰	۴	۴۰	۱۲,۸

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۵-۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه خدمات عمومی

به اراضی اختصاص یافته جهت خدمات رسانی به مردم گفته می شود و شامل کاربری های آموزشی، درمانی، فرهنگی، ورزشی، فضای سبز و ... می باشد.

۵-۳-۱- آموزش، تحقیقات و فناوری

- این مجموعه نیازمند طرح ویژه می باشد و رعایت ضوابط عمومی شهر جدید تیس الزامی می باشد.

- از آنجایی که در طرح تفصیلی تمامی قطعات مربوط به این کاربری مشخص شده هرگونه تفکیک و تغییر در مساحت آن ممنوع می باشد.

- شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی آن با ساختمان های اراضی همجوار می باشد.

- واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشراف داشته باشند.

- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.

- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی و مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تامین شود.

- استفاده از حیاط های مرکزی (با ابعاد حداقل 15×15) برای تامین نور و تهویه کلاس ها مجاز می باشد.

- دسترسی به بام نباید برای دانشجویان امکان پذیر باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه های ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با

ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

جدول ۲۰: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه آموزش، تحقیقات و فناوری

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
خدمات عمومی (S)	آموزش، تحقیقات و فناوری (S۱)	نیازمند طرح ویژه			

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱٫۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۵-۳-۲- آموزشی

این نوع کاربری در سطح محله در قالب مهد کودک، آمادگی، ابتدائی و در سطح ناحیه دبیرستان (نوبت

اول و دوم) و در سطح منطقه-شهر هنرستان، مدارس کودکان استثنایی و سایر مراکز فنی و حرفه ای

می باشد. استفاده از اراضی آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت سایر ضوابط و مقررات

ساختمانی انجام خواهد شد. احداث زمین های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع

است. همچنین احداث واحدهای آموزشی در این کاربری در چارچوب ضوابط " سازمان نوسازی توسعه و تجهیز مدارس " و مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری مجاز می باشد.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ۲۱ درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری آموزشی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی با ساختمان های اراضی همجوار می باشد.
- معیار تامین پارکینگ، تعداد کلاس درس و نوع واحد آموزشی می باشد که در جدول تامین پارکینگ به آن اشاره شده است. لذا تامین پارکینگ در داخل محوطه مجاز می باشد.
- جهت تامین نیاز پارکینگ سایر مراجعین در معابر پیرامون فضای آموزشی پیش بینی فضای پارکینگ عمومی الزامی است.
- سطح حیاط یکپارچه اصلی نباید از ۵۰ درصد سطح محوطه کمتر باشد.
- حداقل ۲۵ درصد کل عرصه آموزشگاه ها به درختکاری اختصاص یابد.
- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی و مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تامین شود. استفاده از حیاط های مرکزی (با ابعاد حداقل ۱۰×۱۰) برای تامین نور و تهویه کلاس ها مجاز می باشد.
- ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. این ارتفاع در سالن اجتماعات، فضاهای سرپوشیده ورزشی و کارگاه ها و آزمایشگاه ها با توجه به نیاز طرح محدودیت ندارد.
- دسترسی به بام نباید برای دانش آموزان امکان پذیر باشد.
- نحوه احداث بنا در این اراضی، تابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش و سازمان تجهیز و نوسازی مدارس می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- پیش بینی فضای پارک جهت سرویس مدارس و مراجعین در مقابل مدارس به عمق ۵ متر الزامی است.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

جدول ۲۱: ضوابط ساخت و ساز در زیرپهنه آموزشی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیرپهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
خدمات عمومی (S)	آموزشی (S۲)	آموزشی محله ای (S۲۱)	۴۰	۱	۴۰	۳,۲
		آموزشی ناحیه ای (S۲۲)	۸۰	۲	۴۰	۶,۴
		آموزشی شهری - منطقه ای (S۲۳)	۱۲۰	۴	۳۰	۱۲,۸

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۳-۵-۳- ورزشی

کاربری ورزشی به تمامی عملکردهای ورزشی شامل زمین بازی، ورزشگاه شهری (استادیوم)، سالن سرپوشیده ورزشی، ورزشگاههای سنتی (زورخانه) و باشگاههای ورزشی (بدنسازی، تنیس روی میز و...) اطلاق می شود.

تبصره ۱: ضوابط زیر مشمول احداث زورخانه (باشگاههای مربوط به ورزشهای باستانی) نمی گردد. در صورت عرضه تقاضا برای احداث زورخانه، ضوابط آن براساس شرایط محلی مشخص خواهد گردید.

تبصره ۲: باشگاههای ورزشی خصوصی که در میان فضاهای تجاری مستقر می گردد در پهنه کاربری تجاری ملحوظ گردیده است.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ۲۲ درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری ورزشی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی مورد نیاز کاربری به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا در مجموعه های ورزشی بلامانع است.
- اراضی ورزشی در سطح محلات روباز بوده و حداکثر ۱۰ درصد مساحت آنها را می توان به صورت فضاهای سرپوشیده استفاده کرد. اراضی اختصاص یافته به کاربری ورزشی تا زمان اجرای طرح ذخیره محسوب می شوند و در این مدت شرکت عمران شهر جدید تیس مجاز است، از این اراضی به صورت زمین باز ورزشی و پارکینگ موقت و روباز استفاده کند.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و ساختمان های ورزشی در رده های مختلف ورزشی (محله ای، ناحیه ای، شهری) الزامی است.
- رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی در احداث سالن های ورزشی الزامی است.
- محاسبه تعداد پارکینگ بر اساس جدول ۴ الزامی است.
- احداث حصار به صورت نرده یا دیوار کوتاه یا شمشادکاری و نظایر آن برای کاربری ورزشی توصیه می گردد. ارتفاع دیوار زیر نرده نباید از ۸۰ سانتیمتر بیشتر باشد.
- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن در قطعه زمین آزاد بوده و می باید در هماهنگی با احجام و همجواری های پیرامون مطرح گردد.
- به جزء زمین های ورزشی، محوطه پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته، بقیه اراضی خالی این کاربری باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابند.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه های ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

جدول ۲۲: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه ورزشی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (یا کد یک رقمی)	زیرپهنه ها (یا کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی*	حداکثر تعداد طبقات**	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
خدمات عمومی (S)	ورزشی (S۳)	ورزشی محله ای (S۳۱)	-	-	-	-
		ورزشی ناحیه ای (S۳۲)	۳۵	۱	مراکز سرپوشیده: ۳۵	۱۲
		ورزشی شهر (S۳۳)	۴۰	۴	زمین های ورزشی و استخرهای روباز: ۱۰	۱۲٫۸

* حداکثر تراکم ساختمانی رختکن و انبار در زمین های ورزشی روباز ۱۰ درصد است.

** حداکثر تعداد طبقات برای ساختمان های اداری مجموعه ۴ طبقه می باشد.

۴-۵-۳- درمانی

شامل پایگاه بهداشت، مراکز بهداشتی-درمانی، کلینیک، بیمارستان و پایگاه اورژانس است.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ۲۳ درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری درمانی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تأسیساتی بناهای درمانی الزامی است.
- نقشه های معماری و تأسیساتی مکان های بهداشتی باید از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان تهیه و به تأیید شرکت عمران شهر جدید تیس رسیده و در حین اجرا نیز نظارت مستمر شرکت عمران ضروری است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.
- در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاق های بستری، معاینه و فضاهای اداری و پرتردد اصلی الزامی است.
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالن های اجتماعات و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی شود.
- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از ۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح فضا جزء زیربنا محسوب می شود.

- محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول تامین پارکینگ‌ها (جدول ۴) می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های ذیربط لازم و الاجرا می‌باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق‌الذکر می‌بایست موضوع در جلسات کمیسیون‌های مربوطه مطرح گردد.

جدول ۲۳: ضوابط ساخت‌وساز در زیر پهنه درمانی

پهنه‌های کلان	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	زیرپهنه‌ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
خدمات عمومی (۵)	درمانی (۴)	درمانی محله‌ای (S۴۱)	۸۰	۲	۴۰	۶,۴
		درمانی ناحیه‌ای (S۴۲)	۸۰	۲	۴۰	۶,۴
		درمانی شهری - منطقه‌ای (S۴۳)	۱۲۰	۴	۳۰	۱۲,۸

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.

۵-۳-۵- فرهنگی - هنری

- شامل سالن‌های کنسرت و نمایش، سینما، آمفی تئاتر، گالری‌ها و نگارخانه‌ها، فرهنگ سرا، موزه، سرای محله و کتابخانه می‌باشد.
- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در نشانی برای احداث بنا لازم است.
 - جدول ۲۴ درج گردیده و کلیه پروانه‌های صادره در حوزه کاربری فرهنگی - هنری می‌بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
 - عقب‌نشینی در محل ورودی به عمق ۶ متر و در بر خیابان اصلی توصیه می‌شود.
 - اختصاص بخشی از فضای باز پلاک در پیوند با فضای شهری الزامی است.
 - احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می‌باشد.
 - محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول تامین پارکینگ‌ها (جدول ۴) می باشد.
 - در استقرار بناهای فرهنگی - هنری، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات، و اتاق سمینار و...) باید رعایت شود.
 - رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های ذیربط لازم و الاجرا می‌باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق‌الذکر می‌بایست موضوع در جلسات کمیسیون‌های مربوطه مطرح گردد.

- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

جدول ۲۴: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه فرهنگی - هنری

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (یا کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (یا کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
خدمات عمومی (S)	فرهنگی -	فرهنگی - هنری محل های (S۵۱)	۴۰	۱	(سرای محله) ۴۰ درصد	۳,۲
	هنری (S۵)	فرهنگی - هنری ناحیه ای (S۵۲)	۴۰	۱	به استثناء سینما و تئاتر: ۴۰ درصد	۳,۲
		فرهنگی - هنری شهر (S۵۳)	۲۰۰	۴	سینما و تئاتر: ۶۰ درصد	۱۲,۸

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱,۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۳-۵-۶- پارک و فضای سبز

شامل پارک ها و فضاهای سبز شهری می شود.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال و تراکم ساختمانی در جدول (۲۴) درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری پارک و فضای سبز می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- احداث دیوار و حصار به دور پارک ها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.
- محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول تامین پارکینگ ها (جدول ۴) می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه های ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد زمین پارک الزامی می باشد.
- متناسب با نیاز مقیاس عملکردی پارک خدماتی از جمله سرویس بهداشتی، نمازخانه، بوفه، پارک بازی کودکان، وسیله ورزشی و نیمکت و فضای نشیمن تعبیه گردد.
- دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک ساخته می شود به صورت مستقیم و بلافاصله به محورهای اصلی و مجاور پارک ممنوع است و می بایست با دسترسی فرعی و حرکات مجاز ترافیکی صورت پذیرد.

جدول ۲۵: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه پارک و فضای سبز

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (یا کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (یا کد دو رقمی)	توضیحات
خدمات عمومی (S)	پارک و فضای سبز (S۶)	پارک و فضای سبز محله ای (S۶۱)	۵ درصد سطح اشغال جهت تامین خدمات مورد نیاز مجاز می باشد.
		پارک و فضای سبز ناحیه ای (S۶۲)	۱۰ درصد سطح اشغال جهت تامین خدمات مورد نیاز مجاز می باشد.
		پارک و فضای سبز شهری (S۶۳)	۱۰ درصد سطح اشغال جهت تامین خدمات مورد نیاز مجاز می باشد.
		سبز حریم* (S۶۴)	توصیه می گردد شرکت عمران شهر جدید و یا شهرداری با ایجاد و یا تشویق درخت کاری در این مناطق ضمن تثبیت محدوده های شهری و ایجاد محیطی بهتر، کلیه حرایم و مناطق ویژه قابل حفاظت را کنترل نمایند.

تبصره ۱: در فضای سبز حریم ایجاد هرگونه ابنیه ممنوع است.

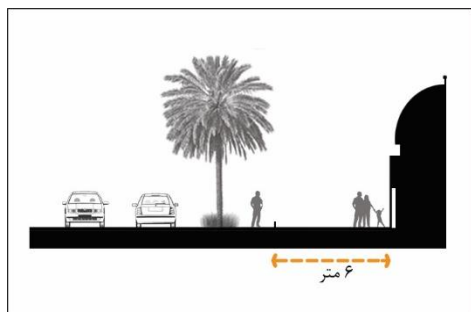
تبصره ۲: زمین های زراعی که در فضای سبز حفاظتی قرار می گیرند می تواند کاربری زراعی را حفظ نمایند.

تبصره ۳: حریم حفاظتی بزرگراه های شریانی و بزرگراه های درون شهری که در داخل محدوده شهر به صورت فضای سبز حفاظتی تعیین گردیده می تواند به صورت فضای سبز و درختکاری (پارک خطی) و با رعایت مسائل ایمنی و حفاظتی مورد بهره برداری قرار گیرد.

۷-۵-۳- مذهبی

این پهنه شامل مسجد، حسینیه، تکیه، اماکن مذهبی اقلیت ها و مصلی می شود.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ۲۶ درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری مذهبی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- احداث ساختمان جهت خانه سرایدار (حداکثر ۷۰ مترمربع)، وضوخانه و سرویس های بهداشتی مجاز است و جزو تراکم ساختمان مذهبی محسوب خواهد شد.
- رعایت ضوابط و مقررات مراجع ذی صلاح (اداره اوقاف و امور خیریه بعنوان تنها مرجع صدور مجوز احداث مساجد و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است.



- عقب نشینی در محل ورودی و در مجاورت معبر اصلی به عمق ۶ متر توصیه می شود.

- محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول تامین پارکینگ‌ها (جدول ۴) می باشد. پارکینگ می تواند در لبه خیابان همجوار با فضای مذهبی به عنوان یک فضای عمومی طراحی گردد.
- حداقل ۲۵ درصد فضای باز به فضای سبز اختصاص یابد.
- رعایت بخشنامه ضوابط احداث مساجد لازم الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

جدول ۲۶: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مذهبی

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (یا کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (یا کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
خدمات عمومی (S)	مذهبی (S۷)	مذهبی محله ای (S۷۱)	۱۰۰	۲	۵۰	۱۲
		مذهبی شهر (S۷۲)	۸۰	۲	۴۰	۱۲

۳-۶- ضوابط ساخت و ساز در پهنه تاسیسات و تجهیزات شهری (U)

۳-۶-۱- تجهیزات شهری

این پهنه شامل ایستگاه جمع آوری زباله، ایستگاه آتش نشانی، میدین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت در مقیاس ناحیه و گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر در مقیاس شهر می باشد.

- احداث ساختمان های مربوط به تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط خاص و دستورالعمل های فنی مربوطه تبعیت می نمایند، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید مراجع ذیربط برسد.
- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای بخش های اداری و مدیریتی مرتبط با تاسیسات و تجهیزات شهری، تأمین ۲ واحد پارکینگ ضروری است. فضای مورد نیاز برای وسایل حمل و نقل کارکنان (اتوبوس، مینی بوس و...) به غیر از سطوح پارکینگ است و باید به صورت متناسب محاسبه و در داخل پلاک تأمین شود.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه های ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

۳-۶-۲- تأسیسات شهری

این پهنه شامل ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی در مقیاس محله و مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماندها، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز در مقیاس منطقه می‌شود.

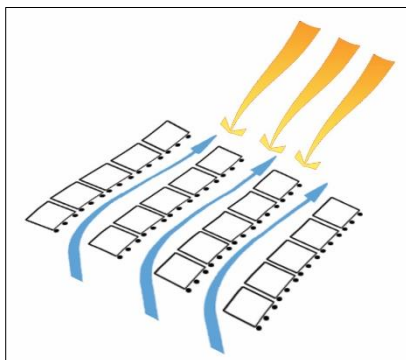
- احداث ساختمان‌های مربوط به تأسیسات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط خاص و دستورالعمل‌های فنی مربوطه تبعیت می‌نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید مراجع ذیربط برسد.
- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان‌ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.
- احداث تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماندها و ... در محدوده شهر مجاز نیست.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های ذیربط لازم و الاجرا می‌باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق‌الذکر می‌بایست موضوع در جلسات کمیسیون‌های مربوطه مطرح گردد.

۳-۷- ضوابط ساخت و ساز در پهنه حمل و نقل و انبارداری (Tr)

استفاده از این اراضی تنها جهت تأسیسات و بناهای مورد نیاز، پارکینگ، انبارها، مانند پایانه مسافری، سکوهای باراندازی و بارگیری، انبار مواد بی‌خطر، سردخانه و... در نظر گرفته شده است.

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ۲۷ درج گردیده و کلیه پروانه‌های صادره در حوزه کاربری حمل و نقل و انبارداری می‌بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید شرکت عمران شهرهای جدید و اداره کل حمل و نقل و پایانه‌ها برسد.

- محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول تامین پارکینگ‌ها



(جدول ۴) می‌باشد.

- حداقل ۲۵ درصد از زمین می‌بایست بصورت فضای سبز محوطه در نظر گرفته شود. این موضوع شامل فضاهای رفت و آمد و پارکینگ وسیله نقلیه نمی‌شود.

- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

جدول ۲۷: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه حمل و نقل و انبارداری

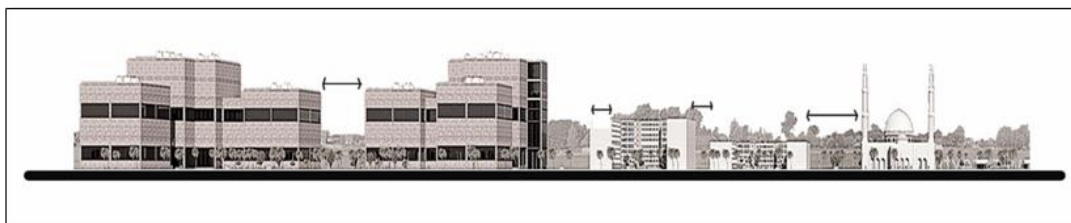
پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
حمل و نقل و انبارداری (Tr)	پارکینگ عمومی (Tr ^۱)	پارکینگ روباز (Tr ^{۱۱})	-	-	-	-
		پارکینگ سرپوشیده (Tr ^{۱۲})	-	۲	۶۰	مطابق با بند ۳-۲
	پایانه حمل و نقل (Tr ^۲)	-	۴۰	۲	۲۰	۸
	انبار (Tr ^۳)	-	۵۰	۱	۵۰	۴

۳-۸- ضوابط ساخت و ساز در پهنه تفریحی - گردشگری

این پهنه شامل زیر گروه هایی می باشد که تحت عنوان: گردشگری (اقامت موقت)، مختلط (تفریحی و گردشگری - تجاری - خدماتی - سبز)، مختلط گردشگری - تجاری و خدماتی (با تراکم کم) و پهنه ساحلی با قابلیت گردشگری گسترده مشخص گردیده است.

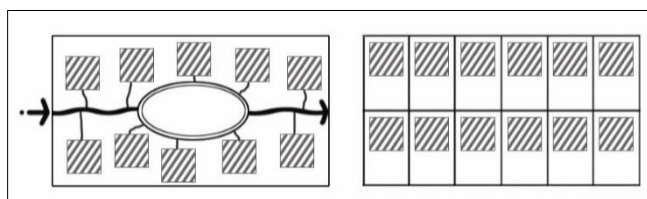
- در پلاک های شمالی بلوار ساحلی ساخت و ساز به صورت ناپیوسته و منفصل بوده و فاصله ساخت و ساز از حد پلاک حداقل ۵ متر می باشد. در مورد پلاک هایی که ارتفاع آنها بیش از ۲۰ متر می باشد فاصله تا بر پلاک حداقل به نسبت ۱ به ۵ رعایت گردد.

تبصره: تراز فوقانی در کاربری های گردشگری مجاور محور ساحلی می بایست نسبت به آن محور عقب نشینی داشته باشد.



۳-۸-۱- گردشگری (اقامت موقت)

- ساخت و ساز در این کاربری می تواند به دو گونه تفکیک پلاک های تک واحدی و یا مجموعه های ویلایی - گردشگری صورت پذیرد.



۲-۸-۳- واحد مسکونی (اقامت موقت)

- احداث واحدهای مسکونی موقت به صورت ویلایی مطابق با ضوابط جدول ۲۸ می باشد.
- توده گذاری پلاک های چند خانواری در محدوده شمالی قطعه می باشد، در صورت تهیه طرح هماهنگ در مقیاس واحد همسایگی این امکان وجود دارد که توده گذاری پلاک های شمالی معبر در جنوب قطعه قرار گیرند.
 - رعایت ضوابط پارکینگ و سایر ضوابط بر اساس ضوابط پلاک های مسکونی ویلایی می باشد.
 - احداث بنا با رعایت حداقل ۲ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

جدول ۲۸: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مسکونی موقت

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیرپهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
تفریحی - گردشگری (T)	اقامت موقت (T۱)	واحد مسکونی (T۱۲)	۵۰	۲	۳۵	۸

۳-۸-۳- مجموعه های ویلایی - گردشگری (اقامت موقت)

- احداث مجموعه های ویلایی مطابق با ضوابط جدول ۲۹ می باشد.
- احداث مجموعه های ویلایی در قالب یک واحد همسایگی به صورت نیمه خصوصی مجاز می باشد.
 - طرح این مجموعه ها در قالب واحد همسایگی به صورت یکپارچه تهیه شود و به تصویب سازمان مربوطه برسد.

جدول ۲۹: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه ویلایی - گردشگری

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیرپهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
تفریحی - گردشگری (T)	اقامت موقت (T۱)	مجموعه ویلایی - گردشگری (T۱۳)	۵۰	۲	۳۵	۸

۴-۸-۳- مختلط (تفریحی و گردشگری - تجاری - خدماتی - سبز)

- احداث هتل، متل، هتل آپارتمان و مجموعه های گردشگری مختلط در این کاربری ها مجاز می باشد.
- ☐ هتل ها
- احداث هتل در شهر جدید تیس در بر محورهای ناحیه ای و شهری با ضوابطی به شرح زیر بلامانع می باشد:

• ضوابط عمومی انواع هتل‌ها:

- در شهر جدید تیس احداث هتل و مهمان‌پذیر یک و دو ستاره ممنوع می‌باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.
- دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی و رعایت استانداردهای این سازمان الزامی است.
- رعایت ضوابط سیما و منظر الزامی است.
- احداث زیرزمین جهت استفاده‌های مجاز بر اساس استانداردهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجاز می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع از کف تا زیر تأسیسات ۳ متر می‌باشد.
- عقب نشینی از بدنه‌های جانبی زمین به میزان ۵ متر در تمامی هتل‌ها الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.
- برای هتل‌های ۳ و ۴ و ۵ ستاره سیستم دفع فاضلاب و زباله باید مشخص و به تأیید سازمان برسد.
- تأمین پارکینگ به میزان تعیین شده در جدول (۴) برای این کاربری الزامی است.
- از هر محور مجاور سایت فقط یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز خواهد بود مگر آن‌که بر زمین به محور بیش از ۲۰ متر باشد در این صورت می‌توان از دو درب ورودی و خروجی برای پارکینگ استفاده نمود.
- بخشی از جای پارک‌ها بایستی بر اساس جدول زیر برای معلولین جسمی حرکتی اختصاص یابد (مطابق با جدول ۵).
- سایر ضوابط ساختمانی پارکینگ طبق بند ۳-۲- می‌باشد.
- مساحت راهرو و لابی، راه‌پله و آسانسور و سطوح خدماتی از قبیل انبارها، آشپزخانه، موتورخانه و پارکینگ در تراکم مجاز محاسبه نمی‌گردد.
- دسترسی به تمامی فضاهای بخش پذیرش و عمومی بخصوص فروشگاه‌ها بایستی از داخل فضای هتل تأمین گردد و ایجاد هرگونه دسترسی از بیرون ممنوع می‌باشد.
- ارتفاع اتاق مهمان نباید در سقف‌های افقی از ۲/۶۰ متر و در سقف‌های شیب‌دار به‌طور متوسط از ۲/۴۰ متر کمتر باشد و حداقل ارتفاع پایین‌ترین قسمت سقف شیب‌دار در داخل اتاق نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.
- تبصره: در هتل‌های ۴ و ۵ ستاره نصب حداقل دو دستگاه آسانسور الزامی است.

- پیش بینی محل مناسب جهت استقرار دستگاه مولد برق اضطراری به طوری که دور از دید مهمانان بوده و از نظر صدا ایجاد مزاحمت ننماید الزامی است.
- احداث منابع ذخیره آب برای مواقع اضطراری با گنجایش مناسب حداقل برای مدت زمان ۴۸ ساعت الزامی است.
- احداث پلکان خروج اضطراری (پله فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی و در فضای آزاد طبق ضوابط آتش نشانی الزامی است.
- ضوابط اختصاصی
- حداقل مساحت مورد نیاز جهت هتل سه ستاره ۲۵۰۰ مترمربع، چهار ستاره ۴۵۰۰ مترمربع و پنج ستاره ۷۵۰۰ مترمربع می باشد.
- رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با توجه به درجه هتل، از قبیل سطح زیر بنا به ازاء هر اتاق، تعداد و سطح رستوران ها، حداقل مساحت هر اتاق و تجهیزات آن و... الزامی است.

جدول ۳۰: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه مختلط (تفریحی و گردشگری - تجاری - خدماتی - سبز)

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر ارتفاع
تفریحی - گردشگری (T)	مختلط (تفریحی و گردشگری - تجاری - خدماتی - سبز) (T۲)	تراکم کم (T۲۱)	۱۳۰	۵	۳۰	۱۸٫۸
		تراکم متوسط (T۲۲)	۲۰۰	۸	۳۰	۲۸٫۴
		تراکم زیاد (T۲۳)	۳۲۰	۱۵	۲۵	۵۰٫۸

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۹۰ سانتیمتر و حداکثر ۱٫۵ متر جهت احداث جان پناه اضافه می گردد.

۵-۸-۳- مختلط گردشگری - تجاری و خدماتی (با تراکم کم) (T۳)

این مجموعه نیازمند طرح ویژه می باشد و شامل مجموعه های اقامتی - گردشگری (متل و ریزورت)، شهر بازی، پارک آبی، کمپ و سایر کاربری های مرتبط می باشد.

□ کمپینگ

احداث مجموعه های کمپینگ در این محدوده با ضوابط زیر بلامانع است.

- احداث ۴ واحد سرویس عمومی (۲ واحد مردانه، ۲ واحد زنانه) به ازاء پیش بینی هر ۱۰ جایگاه کمپینگ
- احداث ۲ واحد دوش (یک مردانه، یک زنانه، به ازاء پیش بینی هر ۱۰ جایگاه کمپینگ)

- ظرف شویی به تناسب جایگاه های کمپینگ

- ساختمان اداری مجموعه تا حداکثر ۲ طبقه مجاز می باشد.

- احداث بنا با رعایت حداقل ۱۰ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

□ پارک آبی و شهر بازی

احداث مجموعه های آبی روباز در این محدوده با ضوابط زیر بلامانع است.

- در نظر گرفتن پارکینگ مراجعین الزامی است.

- احداث سازه های مربوطه تنها در ارتفاع مجاز این کاربری می باشد.

- احداث بنا با رعایت حداقل ۱۰ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

□ مجموعه های اقامتی گردشگری (متل و ریزورت)

- در نظر گرفتن پارکینگ مراجعین الزامی است.

- ایجاد معابر و مسیرهای پیاده و دوچرخه حداکثر تا ۲۵٪ سطح پلاک مجاز می باشد.

- این مجموعه شامل ساختمان های منفصل از ساختمان مرکزی اصلی و ساختمان های اقامتی می باشد.

- احداث بنا با رعایت حداقل ۱۰ متر از حد پلاک الزامی می باشد.

۳-۸-۶- پهنه ساحلی با قابلیت گردشگری گسترده و رویکرد حفاظتی (T۴)

- این پهنه نیازمند تهیه طرح ویژه می باشد.

- کلیه ساخت و سازهای دریایی و ساحلی می بایست بر اساس ضوابط سازمان های ذی ربط انجام گردد.

- رعایت ضوابط عمومی طرح تفصیلی شهر جدید تیس الزامی است.

۳-۹- ضوابط ساخت و ساز کارگاه های غیر مزاحم شهری

در شهر جدید تیس و در محور خدمات ناحیه ای به منظور فعالیتهای تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم و همچنین تأسیسات شهری و واحدهای خدماتی جنبی مورد نیاز در مقیاس ناحیه استقرار کاربری های فوق طبق ضوابط ذیل مجاز می باشد. این کاربری شامل کلیه خدمات کارگاهی کوچک و غیر مزاحم نظیر شیشه خم کنی، چاپخانه، قنادی و شیرینی پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، صنایع دستی، تعمیرگاه های تخصصی در مقیاس ناحیه مانند دوربین، لوازم بیمارستان، دستگاه های چاپ، ماشین های تایپ و کلیه واحدهای دیگر غیر مزاحم به تشخیص شرکت عمران شهر جدید می شود.

- کلیه اراضی فوق می بایستی به صورت یکپارچه و واحد در طراحی محور خدمات ناحیه ای دیده شود.

- حداکثر ارتفاع مجاز بر اساس طرح مشخص می شود.

- رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ در محاسبات زلزله الزامی است.
- رعایت ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی در طرح الزامی است.
- کلیه ابعاد و مساحت کارگاه‌ها متناسب با سایر خدمات ناحیه‌ای و بر اساس طرح آماده‌سازی و نیاز هر کارگاه تعیین می‌گردد.
- این پهنه نیازمند طرح ویژه می‌باشد.

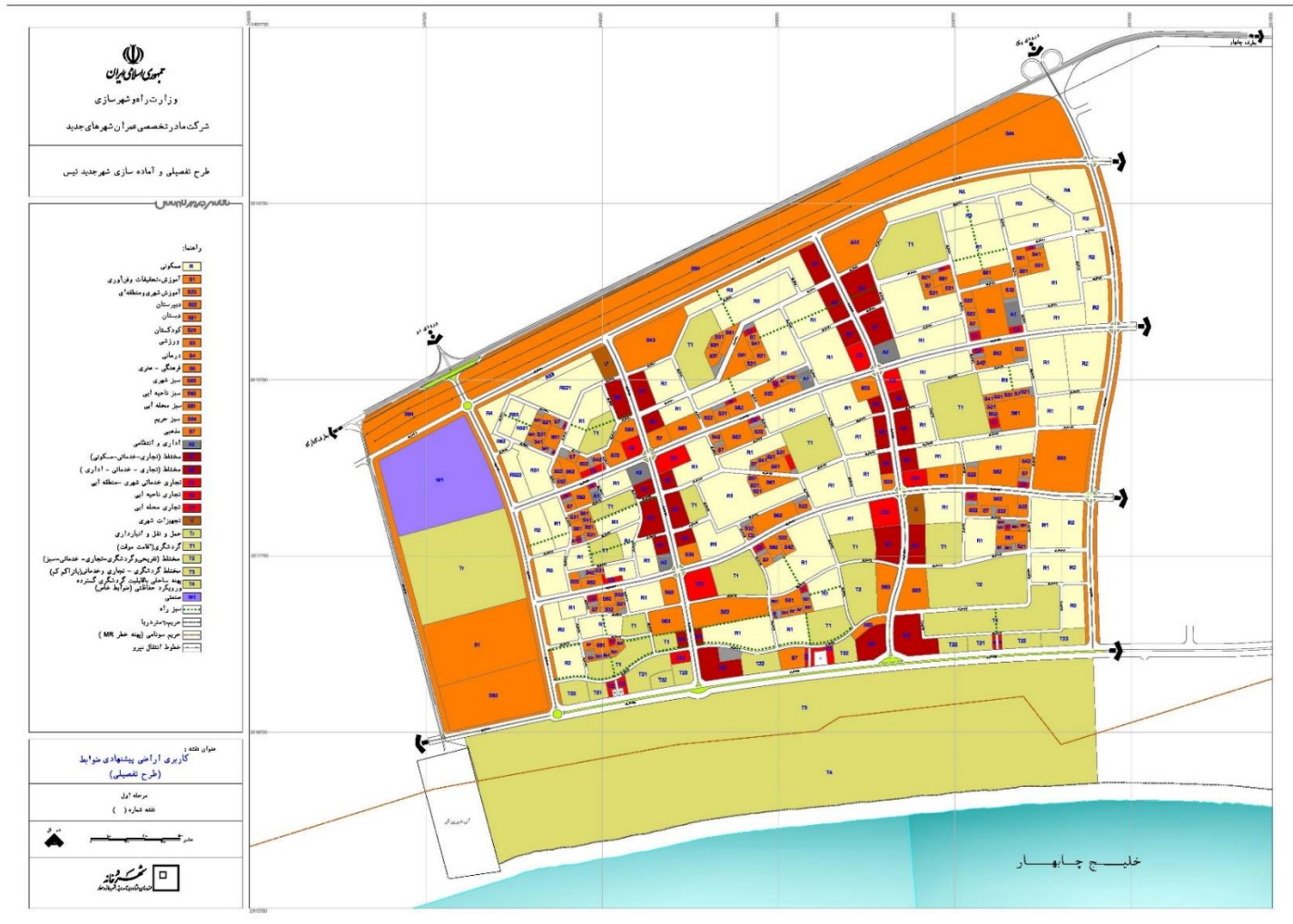
جدول ۳۱: ضوابط ساخت و ساز در پهنه های مختلف شهر جدید تیس

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداکثر ارتفاع* ارتفاع*
					همکف	طبقات	
(R) سکونت	ویلايي (R ^۱)	-	۶۰	۲	۴۵	-	۸
	چندخانواى (R ^۲)	-	۱۵۰	۴ طبقه روى پيلوت	۴۰	-	۱۸
	آپارتمانى (R ^۳)	-	۲۶۰	۸ طبقه روى پيلوت	۳۵	-	۳۱
	مسكونى ويژه (R ^۴)	-	۳۶۰	۱۵ طبقه روى پيلوت	۲۵	-	۵۳,۵
	مسكن مى (R ^۵)	كم تراكم (R ^{۵۱})	۱۰۰	۲ طبقه روى پيلوت	۵۰	-	۸
		تراكم متوسط (R ^{۵۲})	۲۰۰	۵ طبقه روى پيلوت	۳۰	-	۲۱,۲
		(R ^{۵۲۲})	۲۴۰	۵ طبقه روى پيلوت	۵۰	-	۲۱,۲
		تراكم بالا (R ^{۵۳})	۲۸۰	۸ طبقه روى پيلوت	۳۵	-	۳۱
(C) تجارى - خدماتى (انتفاعى، غير انتفاعى)	تجارى محله اى (C ^۱)	-	۴۰	۱	۴۰	-	۴,۵
	تجارى ناحيه اى (C ^۲)	-	۶۰	۱	۶۰	-	۴,۵
	تجارى شهرى (C ^۳)	تجارى شهرى (كم تراكم) (C ^{۳۱})	۲۰۰	۴	۶۰	سطح اشغال در طبقات به ترتيب کاهش مى يابد.	۱۷,۵
		تجارى شهرى (تراكم متوسط) (C ^{۳۲})	۴۰۰	۸	۶۰		۳۱,۵
خدمات مختلط شهرى (M)	مختلط (تجارى - خدماتى - مسكونى) (M ^۱)		۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۱۷,۳

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیر پهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداکثر ارتفاع* ارتفاع*
					همکف	طبقات	
	مختلط (تجاری - اداری - خدماتی) (M ^۲)	-	۵۳۰	۱۵	۵۰	سطح اشغال تا طبقه ۴، ۵۰ درصد و از طبقه ۵ به بعد ۳۰ درصد	۵۲٫۵
(A) اداری و انتظامی	اداری ناحیه ای (A ^۱)	-	۴۰	۱	۴۰	-	۳٫۲
	اداری شهری (A ^۲)	-	۱۶۰	۴	۴۰	-	۱۲٫۸
(S) خدمات عمومی	آموزش، تحقیقات و فناوری (S ^۱)	نیازمند طرح ویژه					
	آموزشی (S ^۲)	آموزشی محله ای (S ^{۲۱})	۴۰	۱	۴۰	-	۳٫۲
		آموزشی ناحیه ای (S ^{۲۲})	۸۰	۲	۴۰	-	۶٫۴
		آموزشی شهری - منطقه ای (S ^{۲۳})	۱۲۰	۴	۳۰	-	۱۲٫۸
	ورزشی (S ^۳)	ورزشی محله ای (S ^{۳۱})	-	-	-	-	-
		ورزشی ناحیه ای (S ^{۳۲})	۳۵	۱	مراکز سرپوشیده: ۳۵	-	۱۲
		ورزشی شهر (S ^{۳۳})	۴۰	۴	زمین های ورزشی و استخرهای روباز: ۱۰	-	۱۲٫۸
	درمانی (S ^۴)	درمانی محله ای (S ^{۴۱})	۸۰	۲	۴۰	-	۶٫۴
		درمانی ناحیه ای (S ^{۴۲})	۸۰	۲	۴۰	-	۶٫۴
		درمانی شهری - منطقه ای (S ^{۴۳})	۱۲۰	۴	۳۰	-	۱۲٫۸

پهنه های کلان	پهنه های اصلی (با کد یک رقمی)	زیرپهنه ها (با کد دو رقمی)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداکثر ارتفاع* ارتفاع
					همکف	طبقات	
فرهنگی - هنری (S۵)	فرهنگی - هنری (S۵)	فرهنگی - هنری محله ای (S۵۱)	۴۰	۱	(سرای محله) ۴۰ درصد	-	۳,۲
		فرهنگی - هنری ناحیه ای (S۵۲)	۴۰	۱	به استثناء سینما و تئاتر: ۴۰ درصد	-	۳,۲
		فرهنگی - هنری شهر (S۵۳)	۲۰۰	۴	سینما و تئاتر: ۶۰ درصد	-	۱۲,۸
پارک و فضای سبز (S۶)	پارک و فضای سبز (S۶)	پارک و فضای سبز محله ای (S۶۱)	۵ درصد سطح اشغال جهت تامین خدمات مورد نیاز مجاز می باشد.				
		پارک و فضای سبز ناحیه - ای (S۶۲)	۱۰ درصد سطح اشغال جهت تامین خدمات مورد نیاز مجاز می باشد.				
		پارک و فضای سبز شهری (S۶۳)	۱۰ درصد سطح اشغال جهت تامین خدمات مورد نیاز مجاز می باشد.				
		سبز حریم* (S۶۴)	توصیه می گردد شرکت عمران شهر جدید و یا شهرداری با ایجاد و یا تشویق درخت کاری در این مناطق ضمن تثبیت محدوده های شهری و ایجاد محیطی بهتر، کلیه حرایم و مناطق ویژه قابل حفاظت را کنترل نمایند.				
		مذهبی محله ای (S۷۱)	۱۰۰	۲	۵۰	-	۱۲
مذهبی (S۷)	مذهبی (S۷)	مذهبی شهر (S۷۲)	۸۰	۲	۴۰	-	۱۲
		-	-	-	-	-	-
حمل و نقل و انبارداری (Tr)	پارکینگ عمومی (Tr۱)	پارکینگ روباز (Tr۱۱)	-	-	-	-	-
		پارکینگ سرپوشیده (Tr۱۲)	-	۲	۶۰	-	مطابق با بند ۲-۳
	پایانه حمل و نقل (Tr۲)	-	۴۰	۲	۲۰	-	۸
		-	۵۰	۱	۵۰	-	۴
تفریحی - گردشگری (T)	مختلط (تفریحی و گردشگری - تجاری - خدماتی - سبز) (T۲)	تراکم کم (T۲۱)	۱۳۰	۵	۳۰	-	۱۸,۸
		تراکم متوسط (T۲۲)	۲۰۰	۸	۳۰	-	۲۸,۴
		تراکم زیاد (T۲۳)	۳۲۰	۱۵	۲۵	-	۵۰,۸

نقشه ۱: ضوابط طرح تفصیلی شهر جدید تیس



۴- دستورالعمل‌های طراحی حوزه‌های خاص

به منظور دستیابی به طرحی وحدت یافته که بعنوان تنها طرح و یا بهترین طرح برای فضای مورد نظر قابل ارائه باشد ابتدا لازم است اهداف طراحی تعیین و تدقیق شود. این اهداف بسته به مقیاس و نوع فضا متفاوت خواهد بود.

به طور کلی می‌توان چشم انداز آرمانی هر فضای شهری را فضایی با کیفیت از جنبه‌های مختلف و پایداری فضا دانست. در این راستا اهداف کلان این چنین ترسیم می‌گردد:

- ارتقای کیفیت‌های تجربی - زیبایی شناختی فضا

- ارتقای کیفیت‌های زیست محیطی - اقلیمی فضا

- ارتقای کیفیت‌های کالبدی - عملکردی فضا

در ادامه بمنظور دستیابی به این اهداف، در هر یک از حوزه های مورد نظر، راهنمای طراحی به تفکیک نظام های شهری (کاربری زمین و فعالیت، حرکت و دسترسی، فرم کالبدی، فضاهای همگانی و محوطه آرای، منظر شهری) ارائه می گردد.

۴-۱- حوزه مراکز خدماتی (شهری، ناحیه‌ای، محلی)

- تهیه طرح یکپارچه برای هر مرکز توصیه می‌گردد.

مراکز خدماتی محلی یا باصطلاح مراکز محله در شهر جدید تیس در میانه محلات ۹ گانه پیش‌بینی شده است. مراکز ناحیه‌ای در مرز محلات و در حاشیه محورهای مجهز شهری شرقی- غربی، و مراکز خدمات شهری عموماً در محل تلاقی محورهای مجهز شمالی-جنوبی و شرقی-غربی، و همچنین تلاقی با محور ساحلی قرار دارند.

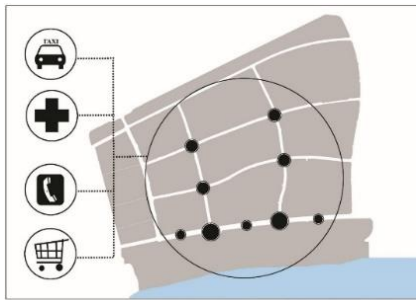
توصیه اصلی در این بخش یکپارچه دیدن ترکیب ساختمان‌های خدماتی و بهره‌گیری از فضای آزاد این ساختمان‌ها بصورت مشترک بمنظور ایجاد فضاهای شهری تعریف شده و تسهیل تبلور زندگی جمعی شهروندان می باشد.

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت

- به بایدها و نبایدهای کاربری زمین و فعالیت در این حوزه‌ها در بخش‌های قبلی اشاره شده است.



- ادامه فعالیت‌ها تا پاسی از شب بمنظور ایجاد سرزندگی در این حوزه‌ها مجاز است.



- وجود فعالیت های شبانه روزی (مانند داروخانه، تاکسی سرویس و ...)
در این مراکز توصیه می گردد.

❖ نظام حرکت و دسترسی

- اولویت حرکت در این حوزه ها با پیاده بوده و در صورت لزوم ورود سواره، می بایست سرعت آن کنترل گردد.

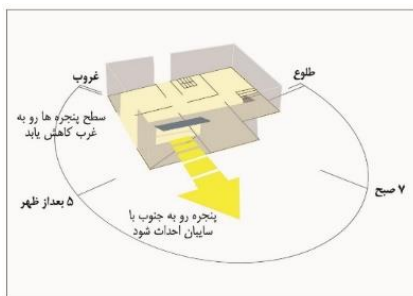


- تغییر سنگفرش در عرصه های مختلف حرکت، نشستن و استراحت،
تماشای ویتترین و خرید، توصیه می گردد.

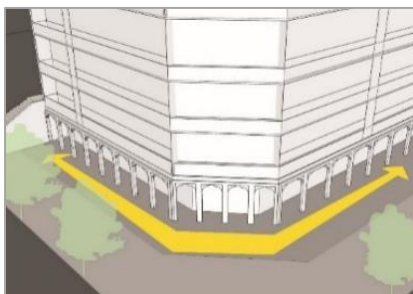
- پارکینگ متناسب با این خدمات می بایست در فاصله مجاز پیاده روی پیش بینی گردد. (مراجعه شود به ضوابط
پارکینگ)

❖ نظام فرم کالبدی

- ابعاد قطعات بر اساس ضوابط هر کاربری و میزان سطوح مورد نیاز
پیش بینی شده تعیین می گردد.



- فرم قطعات بر مبنای سازگاری فرم و عملکرد، و بصورت هماهنگ با
کل مجموعه، با الهام از معماری بومی، و با در نظر گرفتن ملاحظات
اقلیمی طراحی گردد.



- ایجاد پیوستگی در جداره مراکز خدماتی توصیه می گردد.

- حتی الامکان در این مراکز محصوریت مناسب فضایی بمنظور تعریف فضا و ارتقای کیفیت های فضایی (از طریق جداره ها و همچنین عناصر مستقر در فضا) ایجاد گردد.

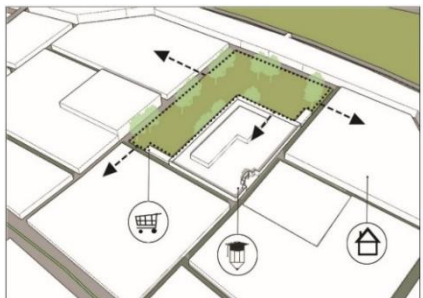


- رعایت مقیاس انسانی در طبقات همکف (بویژه در مراکز خدماتی با مقیاس بالاتر که ساختمان ها مرتفع تر پیشنهاد شده اند) می بایست مورد توجه قرار گیرد.



- پیش بینی جلو خان در طراحی کاربری های با حجم بالای ورود و خروج در زمان های پیک توصیه می گردد. (مدارس، مساجد و ...)

- ایجاد تباين فضایی بمنظور ایجاد تنوع و سرزندگی در این مراکز توصیه می گردد.



- فضای سبز و باز مقیاس محله در ارتباط مستقیم با مرکز محله طراحی گردد.

❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای

- تامین آسایش خرد اقلیمی در محل های خرید و قرارگاه های رفتاری با ایجاد سایه بان مصنوعی یا طبیعی توصیه می شود.

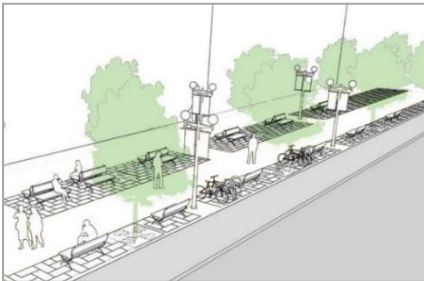


- استفاده از رواق جهت دو پوسته شدن بناهای جداره این حوزه ها توصیه می گردد.

- فضاهای سبز پهنه‌ای در قالب بوستان‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و پارک شهر می‌تواند در همجواری این حوزه‌ها تعریف شود، در مقابل، طراحی فضای سبز به صورت پهنه‌ای و بدون تعریف مشخص در میانه این حوزه‌ها توصیه نمی‌شود.



- فضاهای سبز لکه‌ای و تک درختان، بمنظور آرایش فضا و افزایش سرزندگی و سرسبزی، تلطیف هوا و سایه‌اندازی می‌بایست در طراحی این حوزه‌ها مد نظر قرار گیرند.



- ردیف درختان (فضای سبز خطی) در موارد خاص از جمله تقویت ایمنی پیاده در برابر سواره و عامل تسهیل کننده ایجاد محصوریت فضایی مجاز بوده، در غیر این صورت در میانه فضای باز، با توجه به از بین بردن انعطاف پذیری فضا مجاز نمی باشد.

- استفاده از پوشش گیاهی بومی در محوطه سازی ها در اولویت می باشد.



- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.



- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.



- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو
تلفن و یا صندوق پست الزامی است.

- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.



- کف کلیه پیاده روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده شود.

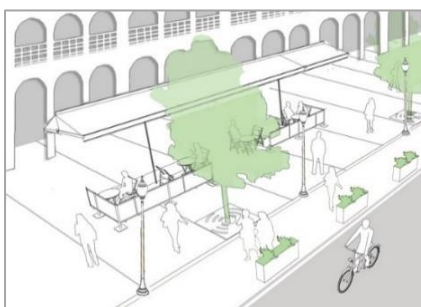
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص
برای نابینایان باشد.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علائم حسی
در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.



- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...)
تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

- مبلمان مرتبط با ایستگاه های حمل و نقل عمومی (که در فاصله مجاز
پیاده روی با این حوزه ها مستقر هستند) می بایست بصورت یکپارچه
برای کل شهر طراحی گردد و ویژگی های فرهنگی و معماری بومی در
تلفیق با تامین آسایش اقلیمی در طراحی آن مد نظر قرار گیرد.



- عناصر مصنوع مستقر در فضا (نیمکت ها، صندلی های عمومی، گلدان ها
و گلجای ها، سایبان ها، آبنماها، آبخوری ها، کیوسک ها و دکه ها، سطل
زباله، احجام و المان های شهری و ...) بمنظور ارتقای کیفیت فضا
می بایست در حوزه های مراکز خدماتی پیش بینی گردند و طراحی آن ها
یکپارچه و متناسب با ویژگی های فرهنگی و معماری منطقه باشد.



- پله ها و سکوها در صورت لزوم اجرا در طرح (اختلاف سطح و ...)
می بایست از مصالح سخت و غیر لغزنده باشند و امکان استفاده از آن ها
بعنوان جزئی از فضا و در ترکیب با سایر مبلمان تسهیل گردد.



- علائم اطلاع رسانی و تابلوها می بایست در هماهنگی و در صورت
امکان بصورت ترکیبی با سایر مبلمان طراحی گردند.

- استقرار ایستگاه های فعال اطلاع رسانی و آموزش به افراد، بویژه به
کودکان خصوصاً در حوزه خدماتی شهری توصیه می گردد.

- تبلیغات صرفاً بر پایه های پیش بینی شده برای این منظور (پایه های
تبلیغاتی فیزیکی و یا دیجیتال) و با کسب مجوزهای لازم مجاز خواهد
بود. (به استثنای مرکز خدمات محله ای)

- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه
می بایست مدنظر قرار گیرد.



- بمنظور روشنایی معابر و فضاهای عمومی بر لزوم استفاده از ردیف
چراغ های برق در این حوزه ها توصیه می شود.

❖ نظام منظر شهری

- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی
می باشد.



- دید از حوزه های پیرامونی به حوزه های خدماتی می بایست تسهیل
گردد.



- نفوذ بصری به حوزه خدماتی محلی از بیرون محله محدود گردد.
(اجتناب از جذب افراد غیر ساکن و خودروهای غیر محلی)

- جزئیات نما در بناهای مقابل محل های مکث طولانی مدت بیشتر مد نظر قرار گیرد. (عمر تماشا)



- عناصر نشانه ای ترجیحاً در انتهای کریدورهای دید منتهی به حوزه های خدماتی مقیاس ناحیه و شهر به منظور ایجاد ویستا استقرار یابند.

- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.

- جهت تاکید بر ورودی بناهای شاخص استفاده از چراغ های پایه کوتاه بلامانع است.



- نمای ساختمان ها با استفاده از الگوهای ارزشمند بومی طراحی گردد.
- خطوط غالب در جداره این حوزه ها باید دارای یک الگوی پایه باشند.
- کلیه سطوح کدر و شفاف جداره های طبقه همکف در این حوزه می بایست طراحی گردند.

- استفاده از رنگ های پرزرق و برق و یا تنوع بیش از حد رنگ در مصالح نمای ساختمان ها و در تابلوهای تبلیغاتی مجاز نیست.

- جانمایی تابلو اعلانات (معرفی نوع و موقعیت خدمات واحدها) در ورودی بناهای عمومی الزامی است.

- استفاده از رنگ های تیره و سیاه نامتعارف و تند با هر نوع مصالح (آجر و سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است.



- شاخص سازی ورودی طبقات با تزئینات ویژه در نمای اصلی بلامانع است.

- استفاده از چوب (طبیعی و مصنوعی) به صورت محدود در نمای ساختمان ها مجاز است.

- تیرهای چراغ برق در هر حوزه می بایست فرم یکسان داشته باشد، ولی در حوزه های مختلف می تواند بعنوان عاملی در هویت بخشی و ایجاد تنوع بصورت متمایز طراحی گردد.

- نورپردازی بدنه با تاکید بر اصول سادگی و هماهنگی، و با استفاده از منبع نور مخفی و بدون درخشندگی مجاز می باشد.

- تاکید بر ساختمان های ویژه از طریق نورپردازی پس از تأیید مراجع ذیربط و با تصویب طرح نورپردازی بلامانع است.



- امتداد مسیر دوچرخه از این حوزه ها می بایست تسهیل گردد.

۴-۲- حوزه محورهای ویژه (گردشگری، ساحلی، مجهز شهری)

بطور کلی محورهای ویژه در شهر جدید تیس را می توان در سه دسته کلی تقسیم کرد. محورهای گردشگری ویژه که از میان محلات عبور می کند (مطابق نقشه الگوی گردشگری)، محور ساحلی، و در آخر محورهای مجهز شهری که شامل دو محور شمالی-جنوبی میانی محدوده ۹۰۰ هکتاری در درجه اول، و دو محور میانی شرقی-غربی در درجه دوم می باشد.

در ادامه به دستورالعمل های طراحی در هر یک از این دسته ها پرداخته می شود.

محورهای گردشگری ویژه

این محورها که با هدف هدایت گرد شگر به میانه بافت شهری و رونق گرد شگری بومی پیش بینی شده اند، طیف گسترده ای از معابر تحت عنوان شبکه هم پیاده را شامل می شوند که از آن جمله می توان به سبزه راه های ۱۴ متری (که صرفاً عبور پیاده و دوچرخه در آن ها مجاز است) و حاشیه معابر داخلی محلات (با عرض های ۱۶ تا ۳۰ متر) که بعنوان تلفیقی از معبر سواره و سبزه راه در نظر گرفته شده اند اشاره کرد.

- تهیه طرح یکپارچه برای هر محور توصیه می گردد.

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت

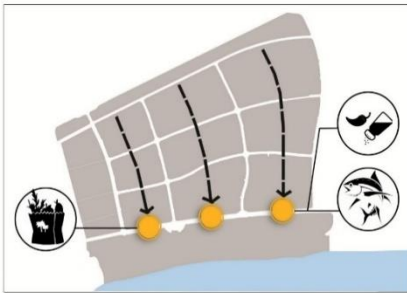


- فعالیت هایی که بطور مستقیم (اقامتگاه سنتی و بومگردی، رستوران سنتی، کارگاه های صنایع دستی و لباس های محلی و ...) و غیر مستقیم (بازارهای محلی شامل فروش مواد غذایی، آرایشگاه و سایر خدمات وابسته به گردشگری) در ارتباط با گردشگری می باشند می بایست در این محورها مستقر شوند.

- فعالیت های هر رسته در ارتباط با عملکرد عام آن (گردشگری فرهنگی، تجاری، ورزشی، شهری، صنایع دستی، غذایی) و در هماهنگی و سازگاری با یکدیگر انتخاب گردد.

- تولید و فروش، همزمان با آموزش به گردشگران در کارگاه های صنایع دستی (حصیر بافی، سوزن دوزی، لباس های محلی بلوچی و ...) مجاز است.

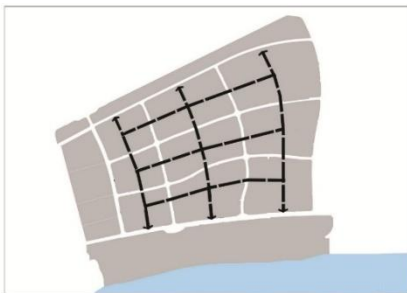
- تولید و فروش، همزمان با آموزش به گردشگران در مجموعه گردشگری غذاهای محلی مجاز است.



- در محل اتصال این محورها به نوار ساحلی استقرار بازارهای محلی (فروش ادویه، میوه و تره بار، محصولات دریایی محلی و سایر محصولات بومی) مجاز است.

- احداث مجموعه فرهنگی شامل سالن نمایش، کارگاه های آموزشی و فضای مناسب جهت اجرای بازی های محلی بویژه برای کودکان بمنظور آشنایی با آداب و سنن سیستان و بلوچستان در این حوزه ها پیشنهاد شده است.
- ادامه فعالیت ها تا پاسی از شب بمنظور ایجاد سرزندگی در این حوزه ها مجاز است.

❖ نظام حرکت و دسترسی



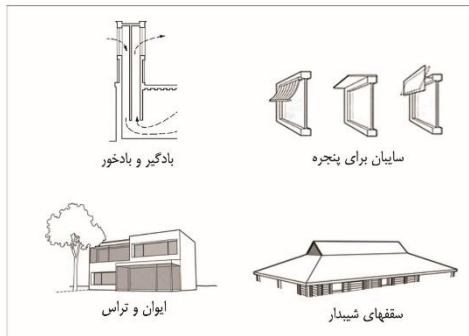
- به غیر از محور گردشگری تجاری که بر شریان های اصلی شهر منطبق شده است، سایر محورهای گردشگری ویژه از میانه محلات و منطبق بر شبکه هم پیوند پیاده در شهر عبور کرده اند.

- تسهیل حضور و حرکت پیاده در این محورها با افزایش عرض پیاده رو در این حوزه ها توصیه می گردد.
- امتداد مسیر دوچرخه از این حوزه ها می بایست تسهیل گردد.
- آرام سازی مسیر سواره در محل تداخل امتداد مسیرهای گردشگری ویژه با محورهای اصلی شهر (تغییر کف سازی، اختلاف سطح و ...) توصیه می گردد.
- کنترل سرعت حرکت سواره با توجه به تعدد عبور عرضی در این محورها از اولویت بالایی برخوردار است. (تکنیک هایی همچون محدود کردن امتداد دید طولانی سواره با تغییر جهت یا ایجاد انحنای در مسیر حرکت سواره، استفاده از سنگفرش در مسیر سواره و ...)
- پارکینگ متناسب با این خدمات می بایست در فاصله مجاز پیاده روی پیش بینی گردد. (مراجعه شود به ضوابط پارکینگ)

- ایستگاه های حمل و نقل عمومی می بایست در فاصله مجاز پیاده روی با این حوزه ها مستقر گردند.

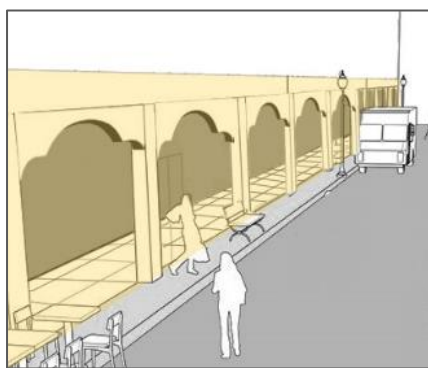
❖ نظام فرم کالبدی

- ابعاد قطعات بر اساس طرح آماده سازی و میزان سطوح مورد نیاز پیش بینی شده تعیین می گردد.



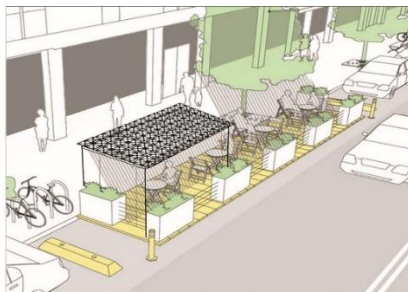
- فرم قطعات بر مبنای سازگاری فرم و عملکرد، و بصورت هماهنگ با کل مجموعه و با در نظر گرفتن ملاحظات اقلیمی طراحی گردد.

- کلیه ساختمان ها در این محورها ملزم به بهره گیری از المان های معماری سنتی سیستان و بلوچستان می باشند.



- استفاده از رواق جهت دو پوسته شدن بناهای جداره این حوزه ها توصیه می گردد.

❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای



- تامین آسایش اقلیمی جهت حضور بلندمدت گرد شگر در فضا از طریق بهره گیری مناسب از سایه اندازی ساختمان ها، استفاده از پوشش گیاهی سایه انداز و انواع دیگر پوشش گیاهی جهت تلطیف هوا، استفاده از رواق جداره، استفاده از سایبان توسط کاربری هایی که مکث را تشویق می کنند و یا مبلمان متحرک در فضا مستقر می کنند (مانند کافه و رستوران های سنتی).

- ردیف درختان علاوه بر تامین آسایش اقلیمی در تفکیک حریم سواره و پیاده، ارتقای محصوریت فضا، محدود کردن دید به حضور سواره و افزایش ایمنی موثر می باشد.

- استفاده از پوشش گیاهی بومی در محوطه سازی ها در اولویت می باشد.

- محوطه های باز در مجموعه فرهنگی بمنظور تجربه و مشاهده موسیقی، رقص های محلی و حضور در بازی های محلی پیشنهاد می شود.

- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.

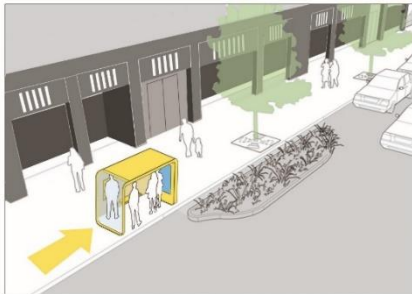
- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل 140×110 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.
- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.



- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علایم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از موانع الزامی است.
- عناصر مصنوع مستقر در فضا (نیمکت‌ها، صندلی‌های عمومی، گلدان‌ها و گلجای‌ها، سایبان‌ها، آبنماها، آبخوری‌ها، کیوسک‌ها و دکه‌ها، سطل زباله، احجام و المان‌های شهری و ...) بمنظور ارتقای کیفیت فضا می‌بایست در حوزه‌های محورهای گردشگری پیش‌بینی گردند و طراحی آن‌ها یکپارچه و متناسب با ویژگی‌های فرهنگی و معماری منطقه باشد.
- پله‌ها و سکوها در صورت لزوم اجرا در طرح (اختلاف سطح و ...) می‌بایست از مصالح سخت و غیر لغزنده باشند و امکان استفاده از آن‌ها بعنوان جزئی از فضا و در ترکیب با سایر مبلمان تسهیل گردد.
- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه می‌بایست مدنظر قرار گیرد.
- علائم اطلاع رسانی و تابلوهای جهت نما می‌بایست در هماهنگی و در صورت امکان بصورت ترکیبی با سایر مبلمان طراحی گردند.

- تابلوهای تبلیغاتی صرفاً بر پایه های پیش بینی شده برای این منظور (پایه های تبلیغاتی فیزیکی و یا دیجیتال) و با هدف معرفی رویدادهای گردشگری در شهر تیس و با کسب مجوزهای لازم مجاز خواهد بود.

- دیوار نوشته ها و نقاشی های دیواری در این حوزه صرفاً در راستای اهداف گردشگری و متناسب با ویژگی های هر محور پس از تصویب مراجع ذیربط مجاز است.



- استقرار ایستگاه های فعال اطلاع رسانی و آموزش به افراد، بویژه به کودکان در این حوزه ها توصیه می گردد.

- بمنظور روشنایی معابر و فضاهای عمومی بر لزوم استفاده از ردیف چراغ های برق در این حوزه ها توصیه می شود.

- تیرهای چراغ برق در هر حوزه می بایست فرم یکسان داشته باشد،

ولی در حوزه های مختلف می تواند بعنوان عاملی در هویت بخشی و ایجاد تنوع بصورت متمایز طراحی گردد.

❖ نظام منظر شهری



- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.

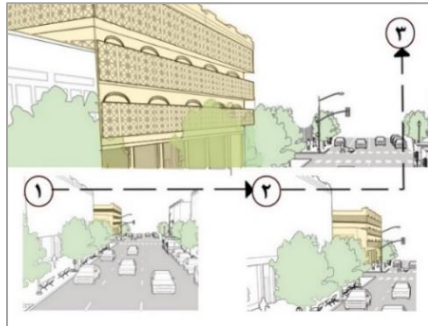
- دید به این محورها، خصوصاً در مبادی ورودی و تقاطع ها می بایست تقویت شود و با ایجاد وضوح و امکان شناسایی فعالیت های آن ایجاد دعوت کنندگی بویژه برای گردشگران بنماید.



- با ایجاد فعالیت های شاخص در فواصل مناسب در طول این محورها با تقویت دید پی در پی، کشش به ادامه مسیر ایجاد گردد.

- با در نظر داشتن نفوذپذیری بصری بعنوان عامل تشویق به حضور در این حوزه ها، با کنترل جهت دید با کمک عناصری چون پوشش گیاهی می توان در برخی سکانس ها ابهام و در نتیجه جذابیت بصری ایجاد کرد.

- جزئیات بناهای شاخص به شکلی طراحی گردد که در فواصل مختلف میزان متفاوتی از آن درک شده و با تقویت



کیفیت عمق تماشا، جذابیت منظر محور را بالا ببرد. همچنین جزئیات نمای بناهای مقابل محل های مکث طولانی مدت بیشتر مدنظر قرار گیرد. (عمر تماشا)

- نمای ساختمان ها با استفاده از الگوهای ارزشمند بومی طراحی گردد.

- خطوط غالب در جداره محور باید دارای یک الگوی پایه باشند.

- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.

- جهت تاکید بر ورودی بناهای شاخص استفاده از چراغ های پایه کوتاه بلامانع است.

- شاخص سازی ورودی طبقات با تزئینات ویژه در نمای اصلی بلامانع است.

- کلیه سطوح کدر و شفاف جداره های طبقه همکف در این حوزه می بایست طراحی گردند.

- استفاده از رنگ های پرزرق و برق و یا تنوع بیش از حد رنگ در مصالح نما مجاز نیست.

- جانمایی تابلو اعلانات (معرفی نوع و موقعیت خدمات واحدها) در ورودی بناها الزامی است.

- استفاده از رنگ های تیره و سیاه نامتعارف و تند با هر نوع مصالح (آجر و سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است.

- استفاده از چوب (طبیعی و مصنوعی) به صورت محدود در نمای ساختمان ها مجاز است.

- طرح کف سازی در این حوزه ها از اهمیت ویژه برخوردار بوده که علاوه بر تشویق مکث و یا توقف در

سکانس های مختلف مسیر متناسب با فعالیت های واقع در بدنه، می بایست با حال و هوای محور

هماهنگ بوده و از الگوهای معماری تاثیر پذیرد.



- استفاده از آب نما در این محورها خصوصا مقابل بناهای خاص توصیه می شود.

- نورپردازی بدنه با تاکید بر اصول سادگی و هماهنگی و با استفاده از منبع نور مخفی و بدون درخشندگی مجاز می باشد.

- تاکید بر ساختمان های ویژه از طریق نورپردازی پس از تأیید

مراجع ذیربط و با تصویب طرح نورپردازی بلامانع است.

محور ساحلی

این محور با مقطع عرضی ۷۵ متر، در حاشیه جنوبی شهر جدید تیس واقع شده است و در واقع بعنوان لبه جنوبی شهر تا قبل از ریزورت ها و ساحل خلیج چابهار مطرح می باشد.

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت

- با توجه به نقش غالب گرد شگری این محور، استقرار کلیه کاربری ها و خدمات مرتبط با گرد شگری در بدنه این محور (در جبهه شمالی آن) مجاز است. از آن جمله می توان به مجموعه هتل ها، هتل - بیمارستان، مجتمع های مختلط تجاری - خدماتی شهری - منطقه ای، مختلط تفریحی و گردشگری - تجاری - خدماتی - سبز، و امتداد راسته بازارهای سنتی اشاره کرد.

- استقرار کاربری های مقیاس محله و ناحیه در این محور مجاز نمی باشد.

- فعالیت های مجاز پهنه جنوبی این محور (تا قبل از محدوده سونامی) شامل شهرسازی و چرخ و فلک دید و منظر، پارک آبی روباز، آکواریوم، ریزورت های ساحلی، اقامتگاه بومگردی و اردوگاه های ورزشی می باشد.

- ایجاد تنوع در عناصر و کانون های گردشگری برای افراد در سنین و شرایط مختلف توصیه می گردد.

- گسترش فعالیت های تفریحی در شب توصیه می گردد. با توجه به اقلیم منطقه و گرمای روز، اهمیت بخشیدن و ایجاد تسهیلات زندگی شبانه در محور گردشگری ساحلی ضروری به نظر می رسد.

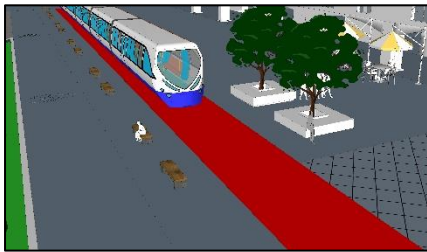
- فعالیت گروه های موسیقی در نقاط مختلف فضاهای باز توصیه می شود.

❖ نظام حرکت و دسترسی

- با توجه به حضور پررنگ پیاده و بویژه گردشگران در این محور، اولویت با پیاده بوده و سرعت حرکت سواره می بایست کنترل شود.

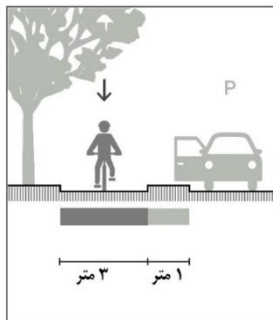
- حتی الامکان نیاز به عبور عرضی پیاده از سطح سواره رو به حداقل رسیده، و در صورت نیاز در محل های مشخص و با تدابیر ویژه (چراغ چشمک زن، اختلاف سطح و کفسازی، خط کشی عابر پیاده، نورپردازی در شب و ...) امکان پذیر باشد.

- امتداد مسیر دوچرخه در هماهنگی با شبکه هم پیوند دوچرخه در کل شهر در هر دو جبهه شمالی و جنوبی حفظ گردد.



- وجود مسیر ریلی سبک گردشگری در حاشیه پیاده رو الزامات مبتنی بر تامین ایمنی پیاده را تاکید می نماید. حداقل علائم هشدار می تواند تغییر در کفسازی مسیر باشد.

- پارکینگ عمومی (با توجه به کاربری های واقع در محور و نقش آن)



می بایست در فواصل مناسب و با اولویت استقرار در لایه دوم پیش بینی گردد.
(مراجعه شود به ضوابط پارکینگ)

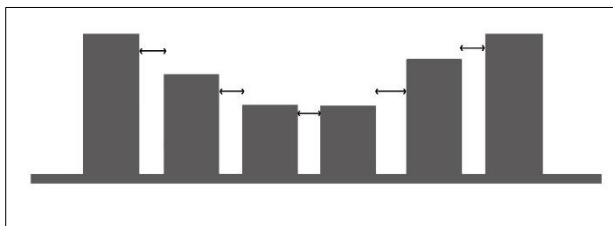
- امکان توقف حاشیه ای با در نظر گرفتن فضای مشخص برای آن در طول مسیر امکان پذیر است.

- ایستگاه های حمل و نقل عمومی و نقاط تعویض مود سفر در نقاط عطف و با فواصل مناسب پیاده روی از کاربری های عمده پیش بینی شوند.



❖ نظام فرم کالبدی

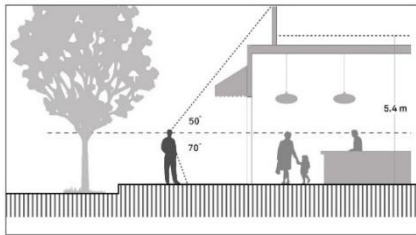
- بدنه شمالی در این حوزه غالباً منفصل بوده و توسط پلاک های درشت دانه تعریف می شود. ابعاد قطعات بر اساس ضوابط پیشنهادی هر کاربری و میزان سطوح مورد نیاز پیش بینی شده تعیین می گردد.



- بدنه جنوبی فاقد کالبد منسجم بوده و تعریف لبه آن با ردیف درختان توصیه می شود.

- فرم قطعات بر مبنای سازگاری فرم و عملکرد، و بصورت هماهنگ با کل مجموعه، با الهام از معماری بومی، و با در نظر گرفتن ملاحظات اقلیمی طراحی گردد.

- در طراحی هر یک از این قطعات علاوه بر هماهنگی با سایر اجزای مجموعه لازم است طراحی

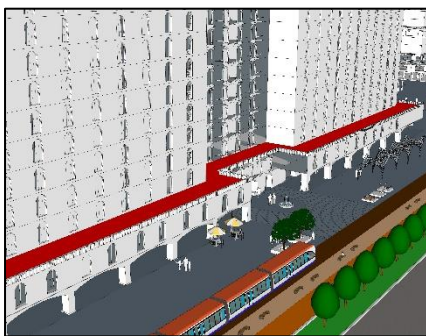


مفهومی به صورت ویژه و منحصر بفرد انجام گردد تا تصویر ذهنی ویژه ای ایجاد نمایند.

- رعایت مقیاس انسانی با الزام به طراحی متناسب با این مقیاس در طبقه همکف در نظر گرفته شود.



- پیش بینی فرورفتگی یا جلو خان مقابل فعالیت های عمده و بزرگ مقیاس واقع در این محور توصیه می شود.



- تراز فوقانی در کاربری های گردشگری مجاور محور ساحلی می بایست نسبت به آن عقب نشینی داشته باشد.

❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای

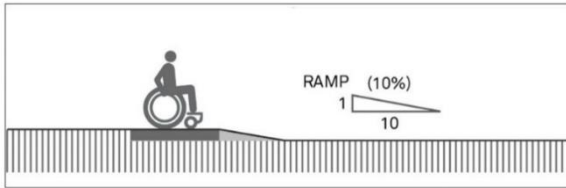
- عناصر مصنوع مستقر در فضا (نیمکت ها، صندلی های عمومی، گلدان ها و گلجای ها، سایبان ها، آبنماها، آبخوری ها، کیوسک ها و دکه ها، سطل زباله، احجام و المان های شهری و ...) بمنظور ارتقای کیفیت فضا می بایست در این حوزه پیش بینی گردند و طراحی آن ها یکپارچه و متناسب با ویژگی های فرهنگی و معماری منطقه باشد.

- مصالح مورد استفاده جهت مبلمان شهری می بایست در برابر رطوبت و املاح معلق در هوا مقاوم باشد.



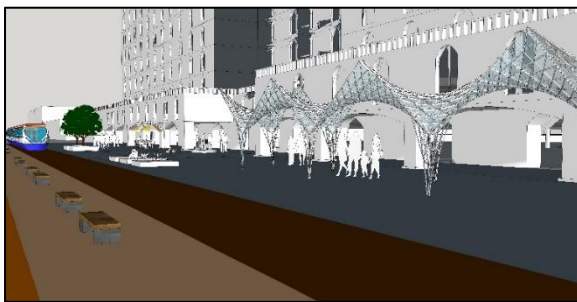
- علائم اطلاع رسانی و تابلوهای جهت نما می بایست در هماهنگی و در صورت امکان بصورت ترکیبی با سایر مبلمان طراحی گردند.

- تبلیغات صرفاً بر پایه های پیش بینی شده برای این منظور (پایه های تبلیغاتی فیزیکی و یا دیجیتال) و با کسب مجوزهای لازم مجاز خواهد بود.



- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه می بایست مدنظر قرار گیرد.

- استقرار ایستگاه های فعال اطلاع رسانی و آموزش به افراد، بویژه به کودکان در این حوزه توصیه می گردد.



- استفاده از عواملی چون آرایش مبلمان و اختلاف کفسازی برای تعریف حوزه های فضایی مختلف توصیه می گردد. (عرض مسیر پیاده در هر طرف مسیر ۱۵ متر می باشد).

- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.

- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علایم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از موانع الزامی است.



- در عرصه های حرکت پیاده در طول پیاده رو از کفسازی مناسب پیاده روی استفاده گردد. (عرصه های مکث می تواند سنگفرش متفاوتی داشته باشد).

- استفاده از آسفالت، بتن درجا و سنگریزه در کف مسیر پیاده مجاز نمی باشد.

- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
- سنگفرش پیاده به صورت خشکه چین و با قابلیت نفوذ آب اجرا گردد.

- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره رو الزامی است.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.

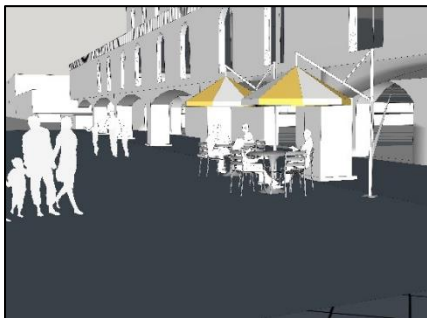
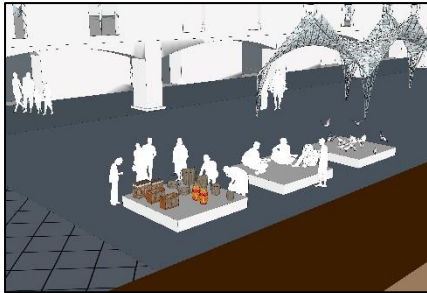
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.

- فراهم آوردن تسهیلات فضایی لازم جهت حضور دستفروش ها، بصورت پراکنده در مسیر پیاده رو توصیه می گردد.

- از بکارگیری موانع بصری که فعالیت های افراد را از نظر مخفی می کند اجتناب گردد.

- پوشش گیاهی مانع دید راننده نسبت به ورود عابر پیاده به سواره رو در محل های عبور عرضی پیاده نشود.

- فعالیت های تفریحی و اوقات فراغت مجاز به استقرار مبلمان موقت در مسیر پیاده می باشند.



- تامین آسایش خرد اقلیمی در طول این محور با ایجاد سایه بان مصنوعی یا طبیعی توصیه می شود.

- استفاده از سایبان ها به هر دو شکل موقت و دائم در این حوزه پیشنهاد می گردد.

- فضاهای سبز لکه ای و تک درختان، بمنظور آرایش فضا و افزایش

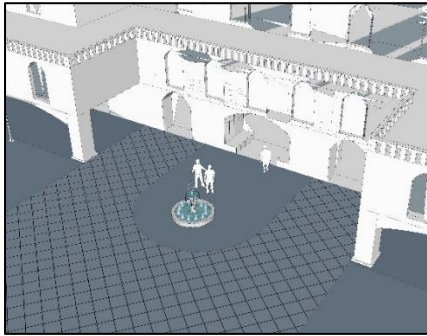
سرزندگی و سرسبزی، تلطیف هوا و سایه اندازی می بایست در طراحی این حوزه ها مد نظر قرار گیرند.

- کاشت ردیفی درختان سایه دار در حاشیه بلوار و فواصل میان باندها توصیه می شود.

- ریتم و نظم قابل ادراک در انتظام پوشش گیاهی در نظر گرفته شود.

- استفاده از پوشش گیاهی بومی در محوطه سازی ها در اولویت می باشد.





- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

- استفاده از مظاهر آب، از جمله آب جاری دائمی و یا آبنا خصوصاً مقابل بناهای خاص و یا نقاط عطف پیاده در این محور توصیه می شود.

- نورپردازی در این محور، بمنظور افزایش خوانایی در شب، افزایش ایمنی و امنیت روانی، حذف نقاط کور و در نهایت ایجاد تنوع و جذابیت توصیه می شود.

- بمنظور روشنایی معابر و فضاهای عمومی بر لزوم استفاده از ردیف چراغ های برق در این حوزه ها توصیه می شود.



- روشنایی مسیرهای پیاده و سواره می بایست بصورت جداگانه تامین گردد.

- در صورت استفاده از چراغ های پایه دار در مسیر پیاده، ارتفاع آن بین ۳ تا ۵ متر باشد.

- تیرهای چراغ برق در هر حوزه می بایست فرم یکسان داشته باشد، ولی در حوزه های مختلف می تواند بعنوان عاملی در هویت بخشی و ایجاد تنوع بصورت متمایز طراحی گردد.

❖ نظام منظر شهری

- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.

- با توجه به منتهی شدن شریان های اصلی شمالی-جنوبی شهر جدید تیس به محور ساحلی، دید از خارج به سمت این حوزه وجود داشته، طراحی ویژه ساختمان های بلندمرتبه در انتهای این کریدورها می بایست در راستای تقویت دید مدنظر قرار گیرد.

- دید به ساختمان های بلندمرتبه ایجاد کننده دید پی در پی در این محور که باعث تنوع و کشش به ادامه مسیر می گردند تقویت گردد.



- می بایست بر مظاهر مسیر ریل سبک گردشگری در این محور (که بعنوان تنه‌ها محور شهر با این ویژگی بعنوان عامل قوی در هویت آن عمل می نماید) تاکید گردد.

- نمای ساختمان‌ها با استفاده از الگوهای ارزشمند بومی طراحی گردد.

- در طراحی هر یک از ساختمان‌های واقع در جداره محور ساحلی علاوه بر هماهنگی با سایر اجزای مجموعه لازم است طراحی مفهومی بصورت ویژه و منحصر بفرد انجام گردد تا تصویر ذهنی ویژه ای ایجاد نمایند.

- جزئیات بناهای شاخص به شکلی طراحی گردد که در فواصل مختلف میزان متفاوتی از آن درک شده و با تقویت کیفیت عمق تماشا، جذابیت منظر محور را بالا ببرد. همچنین جزئیات نمای بناهای مقابل محل‌های مکث طولانی مدت بیشتر مدنظر قرار گیرد. (عمر تماشا)

- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.

- جهت تاکید بر ورودی بناهای شاخص استفاده از چراغ‌های پایه کوتاه بلامانع است.

- کلیه سطوح کدر و شفاف جداره‌های طبقه همکف در این حوزه می بایست طراحی گردند.

- استفاده از رنگ‌های پرزرق و برق و یا تنوع بیش از حد رنگ در مصالح نما مجاز نیست.

- جانمایی تابلو اعلانات (معرفی نوع و موقعیت خدمات واحدها) در ورودی بناها الزامی است.

- استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه نامتعارف و تند با هر نوع مصالح (آجر و سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است.

- استفاده از چوب (طبیعی و مصنوعی) به صورت محدود در نمای ساختمان‌ها مجاز است.

- طرح کفسازی (منظر کف) در این حوزه از اهمیت ویژه برخوردار بوده که علاوه بر تشویق مکث و یا توقف در سکانس‌های مختلف مسیر متناسب با فعالیت‌های واقع در بدنه، می بایست با حال و هوای محور هماهنگ بوده و با از الگوهای معماری تاثیر پذیرد.

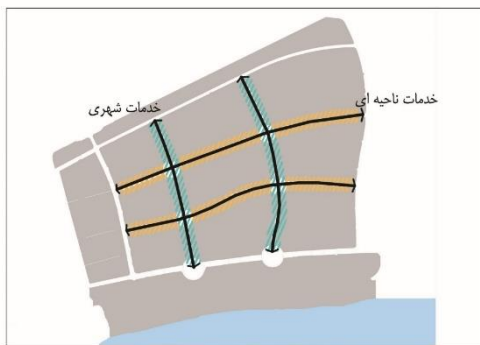
- نورپردازی بدنه با تاکید بر اصول سادگی و هماهنگی و با استفاده از منبع نور مخفی و بدون درخشندگی مجاز می باشد.

- تاکید بر ساختمان های ویژه از طریق نورپردازی پس از تأیید مراجع ذیربط و با تصویب طرح نورپردازی بالامانع است.

محورهای مجهز شهری

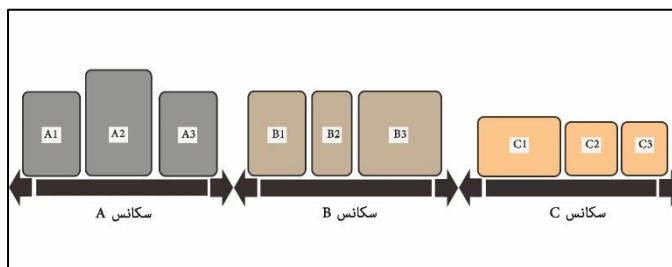
محورهای مجهز شهری در شهر جدید تیس با مقطع ۴۴ متر و نقش جمع و پخش کننده تعریف شده اند.

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت



- به باید ها و نبایدهای کاربری زمین و فعالیت در این حوزه ها مطابق با طرح تفصیلی در بخش های قبلی اشاره شده است.
- غالب خدمات محور های شمالی-جنوبی در مقیاس شهر و محورهای شرقی-غربی در مقیاس ناحیه می باشد.

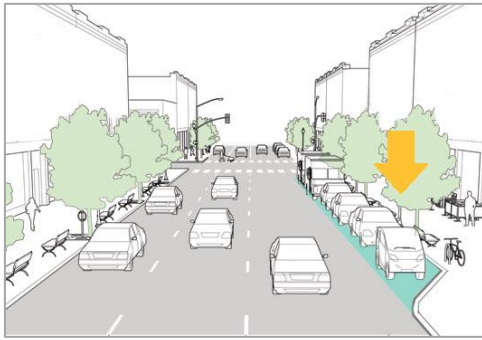
- ادامه فعالیت ها تا پاسی از شب در بدنه های خدماتی محور بمنظور ایجاد سرزندگی در این حوزه ها مجاز است.



-سكانس بندی خیابان و توزیع فعالیت ها (خصوصاً در طبقه همکف) متناسب با ماهیت هر سكانس توصیه می شود.

❖ نظام حرکت و دسترسی

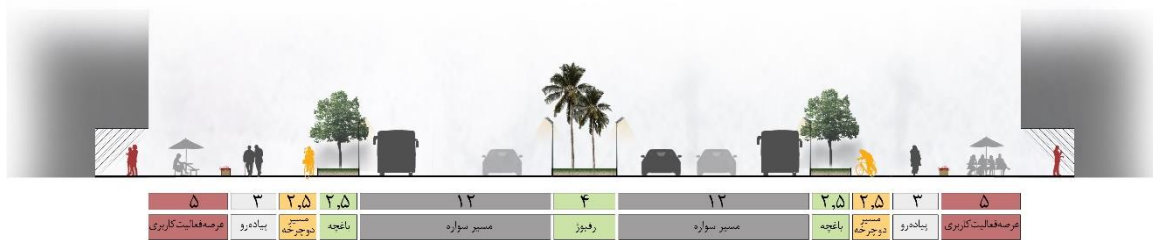
- با توجه به نقش جمع و پخش کنندگی این محورها، عبور و مرور سواره از اولویت بالایی برخوردار بوده و عبور عرضی پیاده می بایست حتماً به صورت کنترل شده و از مکان های مشخص اتفاق افتد. (پیش بینی چراغ چشمک زن، اختلاف سطح و کفسازی، خط کشی عابر پیاده، نورپردازی در شب و ...)



- پارکینگ متناسب با کاربری های محور مجهز شهری می بایست در فاصله مجاز پیاده روی پیش بینی گردد. (مراجعه شود به ضوابط پارکینگ)

- امکان توقف حاشیه ای در طول مسیر امکان پذیر است.

- تسهیل حضور و حرکت پیاده در این محورها با افزایش عرض پیاده رو در این حوزه ها توصیه می گردد. (توصیه مقطع پیشنهادی ۳ متر پیاده رو بعلاوه ۲,۵ متر مسیر دوچرخه بوده است، با این حال با توجه به لزوم احداث بنا با رعایت حداقل ۵ متر فاصله از حد پلاک در کاربری های تجاری شهری، و غیر مجاز بودن اجرای دیواره ثابت در حد این پلاک ها، این ۵ متر به عرض مفید پیاده رو در این سکانس ها که به دلیل نوع فعالیت، تراکم پیاده را به همراه دارند، اضافه می گردد.)

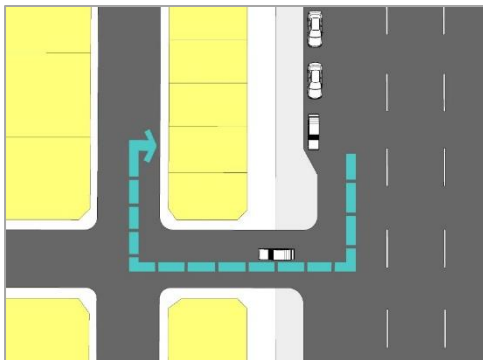


- امتداد مسیر دوچرخه از این حوزه ها می بایست تسهیل گردد.

- ایستگاه های حمل و نقل عمومی در فواصل استاندارد و در نزدیکی مراکز خدماتی عمده پیش بینی شوند.

- امکان توقف حاشیه ای در طول مسیر امکان پذیر است.

- دسترسی سواره به پلاک های واقع در بدنه این محورها از لایه پشتی امکان پذیر است.

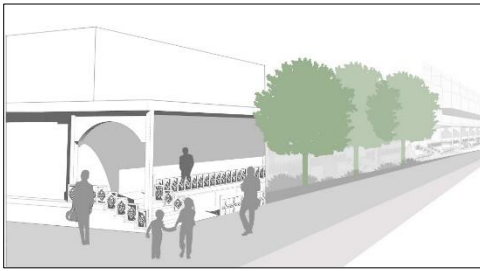


❖ نظام فرم کالبدی

- فرم قطعات بر مبنای سازگاری فرم و عملکرد، و بصورت هماهنگ با کل مجموعه، با الهام از

معماری بومی، و با در نظر گرفتن ملاحظات اقلیمی طراحی گردد.

- رعایت مقیاس انسانی با الزام به طراحی متناسب با این مقیاس در طبقه همکف در نظر گرفته شود.



- استفاده از رواق جهت دو پوسته شدن بناهای جداره این حوزه‌ها توصیه می گردد.

- استقرار پارک های مقیاس های مختلف در جداره برخی سکانس های این محورها با ایجاد محصوریت نرم ایجاد تباین فضایی می نماید.



- پیش بینی جلوخان در طراحی کاربری های با حجم بالای ورود و خروج در زمان های پیک توصیه می گردد.

- خط آسمان در این محورها متنوع بوده و ایجاد هماهنگی و تبدیل سلسله مراتبی آن توصیه می گردد.

- تاکید بر نبش ها در این حوزه توصیه می شود.

❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای

- بمنظور فراهم آوردن امکان تبلور زندگی جمعی افراد، بعنوان یکی از اهداف خیابان های شهری، تامین آسایش اقلیمی در این حوزه ها از اولویت بالایی برخوردار است.

- تامین آسایش خرد اقلیمی با ایجاد سایه بان مصنوعی یا طبیعی توصیه می شود.

- ایجاد پوشش گیاهی حجمی و متراکم در این حوزه ها ممنوع است.

- فضاهای سبز لکه ای و تک درختان، بمنظور آرایش فضا و افزایش سرزندگی و سرسبزی، تلطیف هوا و سایه اندازی می بایست در طراحی این حوزه ها مد نظر قرار گیرند.

- کاشت ردیفی درختان سایه دار در حاشیه محور و فواصل میان باندها توصیه می شود. (این نحوه چینش علاوه بر تقویت ایمنی پیاده در برابر سواره، بعنوان عامل تسهیل کننده ایجاد محصوریت فضایی مطرح می باشد).

- استفاده از پوشش گیاهی بومی در محوطه سازی ها در اولویت می باشد.

- پوشش گیاهی مانع دید راننده نسبت به ورود عابر پیاده به سواره رو در محل های عبور عرضی پیاده نشود.

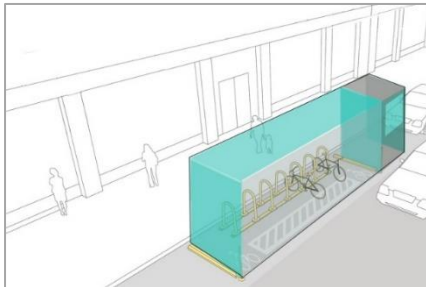
- استفاده از مظاهر آب مانند حوض و آبنا خصوصاً مقابل بناهای خاص و یا نقاط عطف پیاده در این محورها توصیه می شود.

- می بایست با ایجاد تنوع در کاربری ها، فعالیت ها و ساعات زنده بودن فضا و طولانی بودن آن به حضور گروه های اجتماعی متنوع، گروه های سنی متفاوت و اقشار مختلف دست یافت.

- ترکیب فضاهای باز و بسته عمومی در طول محور و مکان یابی آن ها در مسیر با فواصل مختلف توصیه می گردد.

- از شکل گیری فضاهای مخفی و گوشه های ناامن در مسیر جلوگیری به عمل آید.

- عناصر مصنوع مستقر در فضا (نیمکت ها، صندلی های عمومی، گلدان ها و گلجای ها، سایبان ها، آبنماها، آبخوری ها، کیوسک ها و دکه ها، سطل زباله، احجام و المان های شهری و ...) بمنظور ارتقای کیفیت فضا می بایست در این حوزه پیش بینی گردند و طراحی آن ها یکپارچه و متناسب با ویژگی های فرهنگی و معماری منطقه باشد.



- تعبیه ایستگاه کرایه دوچرخه در این محورها توصیه می شود.

- علائم اطلاع رسانی و تابلوهای جهت نما می بایست در هماهنگی و در صورت امکان بصورت ترکیبی با سایر مبلمان طراحی گردند.

- نصب تیر انتقال نیروی برق، جعبه تقسیم زمینی برق و مخابرات در معرض دید یا در محل گذر و تجمع شهروندان مجاز نمی باشد.

- تبلیغات صرفاً بر پایه های پیش بینی شده برای این منظور (پایه های تبلیغاتی فیزیکی و یا دیجیتال) و با کسب مجوزهای لازم مجاز خواهد بود.

- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه می بایست مدنظر قرار گیرد.

- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.

- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.

- هرنوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علایم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

- در عرصه های حرکت پیاده در طول پیاده رو از کفسازی مناسب پیاده روی استفاده گردد. (عرصه های مکث می تواند سنگفرش متفاوتی داشته باشد).

- استفاده از آسفالت، بتن درجا و سنگریزه در کف مسیر پیاده مجاز نمی باشد.

- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.

- پرهیز از اختلاف سطح در کف، به تسهیل حضور و حرکت گروه های مختلف افراد (با توان فیزیکی متفاوت) در فضا می انجامد.

- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره رو الزامی است.

- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب درنظر گرفته شود.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.

- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.

- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

- نورپردازی در این محور، بمنظور افزایش خوانایی در شب، افزایش ایمنی و امنیت روانی، حذف نقاط کور و در نهایت ایجاد تنوع و جذابیت توصیه می شود.

- بمنظور روشنایی معابر و فضاهای عمومی بر لزوم استفاده از ردیف چراغ های برق در این حوزه ها توصیه می شود.



- در صورت استفاده از چراغ های پایه دار در مسیر پیاده، ارتفاع آن بین ۳ تا ۵ متر باشد.

- تیرهای چراغ برق در هر حوزه می بایست فرم یکسان داشته باشد، ولی در حوزه های مختلف می تواند بعنوان عاملی در هویت بخشی و ایجاد تنوع بصورت متمایز طراحی گردد. (در محل تلاقی حوزه ها نوع آن از حوزه غالب تبعیت می کند).

- الگوی کفسازی، چیدمان مبلمان، نورپردازی و حالت عمومی بدنه ها می تواند به فراخور هر سکانس فعالیت در عین هماهنگی عمومی متنوع گردد.

- کاربرد پنجره و تراس در طبقات رو به محور بمنظور افزایش نظارت بر خیابان و در نتیجه امنیت توصیه می گردد.

- پیش بینی نقاطی بعنوان پاتوق و قرارگاه های رفتاری بمنظور افزایش خاطره انگیزی و مشوق تکرار حضور و مشارکت در زندگی جمعی خیابان توصیه می گردد.

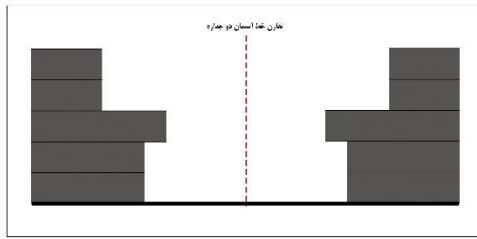
❖ نظام منظر شهری

- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.

- اقدامات لازم جهت حفظ وضوح این محورها (که در نتیجهی عرض بالا و امتداد طولانی آن ها ایجاد شده است) صورت گیرد.

- دید به ساختمان های بلندمرتبه ایجاد کننده دید پی در پی در این محور (واقع در محل تقاطع های اصلی) که باعث تنوع و کشش به ادامه مسیر می شوند تقویت گردد.

- دید به نقاط شاخص در طول این محورها حفظ گردد.



- دید به تقاطع ها توسط پیاده و سواره حفظ شود.
- حفظ تقارن نسبی دو جداره مسیر برای افزایش وضوح و خوانایی مسیر توصیه می شود.
- ایجاد تنوع در منظر سازی و نوع گیاهان بکاررفته در طول مسیر توصیه می شود.

- نمای ساختمان ها می بایست با استفاده از الگوهای ارزشمند بومی طراحی گردد.
- ملاحظات اقلیمی در طراحی معماری ساختمان های بلند مرتبه به نحوی مورد توجه قرار گیرد که با ایجاد تراس هایی با عمق متنوع جهت کشش باد و ایجاد سایه موجب تنوع و جذابیت بصری در بدنه شود.
- جزئیات بناهای شاخص به شکلی طراحی گردد که در فواصل مختلف میزان متفاوتی از آن درک شده و با تقویت کیفیت عمق تماشا، جذابیت منظر محور را بالا ببرد. همچنین جزئیات نمای بناهای مقابل محل های مکث طولانی مدت بیشتر مدنظر قرار گیرد. (عمر تماشا)



- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.
- جهت تاکید بر ورودی بناهای شاخص استفاده از چراغ های پایه کوتاه بلامانع است.
- کلیه سطوح کدر و شفاف جداره های طبقه همکف در این حوزه می بایست طراحی گردند.

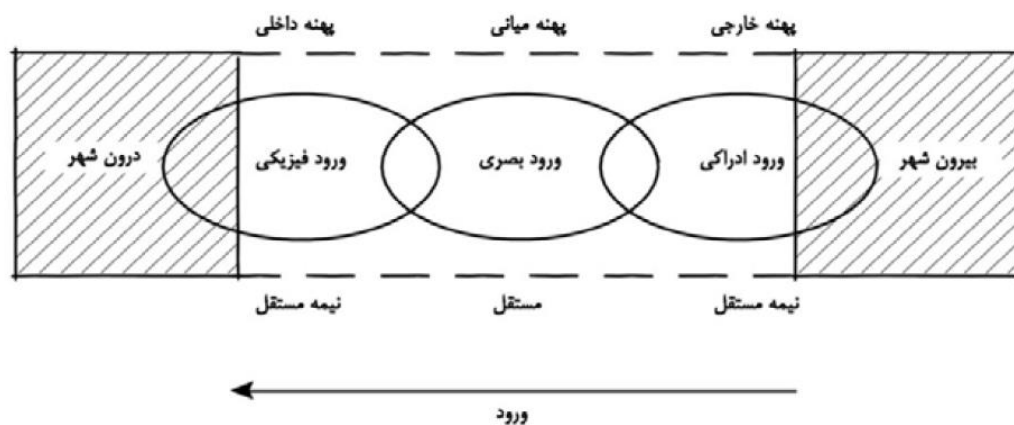
- استفاده از رنگ های پرزرق و برق و یا تنوع بیش از حد رنگ در مصالح نما مجاز نیست.
- جانمایی تابلو اعلانات (معرفی نوع و موقعیت خدمات واحدها) در ورودی بناها الزامی است.
- استفاده از رنگ های تیره و سیاه نامتعارف و تند با هر نوع مصالح (آجر و سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است.
- استفاده از چوب (طبیعی و مصنوعی) به صورت محدود در نمای ساختمان ها مجاز است.
- طرح کف سازی (منظر کف) در این حوزه از اهمیت ویژه برخوردار بوده که علاوه بر تشویق مکث و یا توقف در سکناس های مختلف مسیر متناسب با فعالیت های واقع در بدنه، می بایست با حال و هوای محور هماهنگ بوده و با از الگوهای معماری تاثیر پذیرد.
- نورپردازی بدنه با تاکید بر اصول سادگی و هماهنگی و با استفاده از منبع نور مخفی و بدون درخشندگی مجاز می باشد.
- تاکید بر ساختمان های ویژه از طریق نورپردازی پس از تأیید مراجع ذیربط و با تصویب طرح نورپردازی بلامانع است.
- نقاشی های دیواری صرفاً در بدنه های فاقد فعالیت طولیل پس از کسب مجوزهای لازم امکان پذیر است.

۳-۴- حوزه ورودی و دروازه ها (شهری، محله ای)

ورودی شهر

- نکته ابتدایی که می بایست در طراحی ورودی شهر مدنظر قرار داد این است که ورودی صرفاً در یک مقطع (دروازه) اتفاق نمی افتد و ویژگی های متناسب به آن در یک سکانس فضایی و یا طول مسیر مدنظر می باشد.

پهنه بندی ورودی به شهر:



پهنه ی اول (خارجی):

به عنوان یک پهنه نیمه مستقل با دارا بودن بیشترین ویژگی های طبیعی نسبت به سایر پهنه ها، مخاطب را به لحاظ روانی منتظر ورود به شهر می کند. بدین گونه که با تغییر در بافت کالبدی و فعالیتی حاشیه محور (مانند کارخانجات، سیلو) و همین طور تغییر در جریان حرکتی وسایل نقلیه، مخاطب برای ورود به محدوده شهر آماده می گردد. این پهنه در مفهوم درونی پدیده ورود، ورود ادراکی تلقی می گردد.

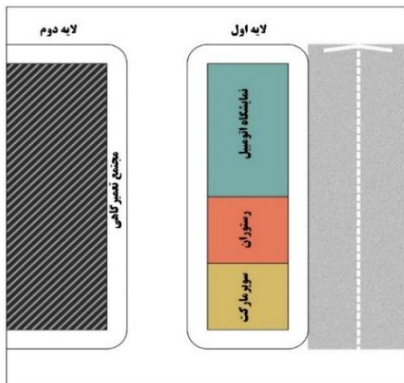
پهنه دوم (میانی):

به عنوان یک پهنه مستقل، مفصلی است بین دو پهنه خارجی و داخلی که محیط طبیعی پهنه خارجی را به محیط مصنوع پهنه داخلی پیوند می دهد. در این پهنه با دیده شدن اولین نشانه های بصری از شهر همچون دورنمای شهر و یا تغییرات متداوم بافت کالبدی پیرامون محور مخاطب وارد پهنه ورود بصری می شود.

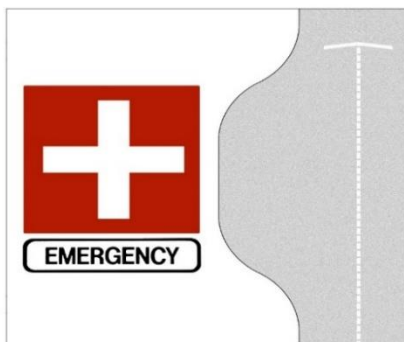
پهنه سوم (داخلی):

پهنه نیمه مستقل دیگری است که با ویژگی های مصنوعی بیشتر، ارتباط پهنه میانی را با عناصر مصنوعی شهر میسر می سازد. در واقع تداوم حس نزدیک شدن به شهر که در پهنه میانی پدیدار می شود، به حس حضور در شهر در این پهنه مبدل می گردد. بر این اساس مخالب وارد پهنه ورود فیزیکی می شود و خود را در شهر می یابد.

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت



- استقرار برخی کاربری های خدماتی در سکانس ورودی مجاز می باشد.
برخی کاربری ها بر کیفیت مسیر ورودی اثرات نامطلوب می گذارند که از آن جمله می توان به صافکاری، تعمیرگاه اتومبیل، جوشکاری و آپاراتی اشاره کرد. استقرار این کاربری ها در لایه اول مسیر ورودی ممنوع بوده و در صورت نیاز باید به صورت مجتمع به لایه دوم منتقل شود.



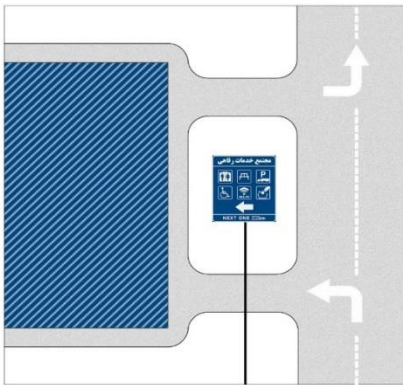
- دایر کردن مراکز محدود عرضه و نمایش محصولات بومی، سنتی و محلی منطقه بلامانع است.
- در بعضی از مکان های توقف، در فضای ورودی، امکانات اورژانس پیش بینی گردد.

❖ نظام حرکت و دسترسی

ویژگی های هندسی ورودی های مختلف شهر جدید تیس متفاوت بوده و بر اساس طرح تفصیلی، برخی بصورت غیرهمسطح و برخی بصورت هم سطح از جاده کنارک-چابهار دسترسی گرفته اند.

- محور سواره ورودی شهر می بایست بوسیله مسیر کندرو از مسیرهای تندرو تفکیک شود.

- رعایت حرائم (حریم جاده، حریم ریلی، خطوط انتقال نیرو و ...) الزامی است.
- محل توقفگاه ها، دسترسی به آنها و کاربری های خدماتی نباید در داخل و یا مجاورت گره های ترافیکی مهم باشد.



- باید با استفاده از خط کشی های هندسی روی جاده و علائم راهنمایی، توجه رانندگان را به ورودی و خروجی محل استقرار کاربری های خدماتی و توقفگاه ها جلب نمود.

- امکان توقف و قدم زدن در مجاورت جاده اصلی و عبور از خط سرتاسری آن از سطح زمین به طرف استراحتگاه ها و یا توقفگاه ها نباید وجود داشته باشد.

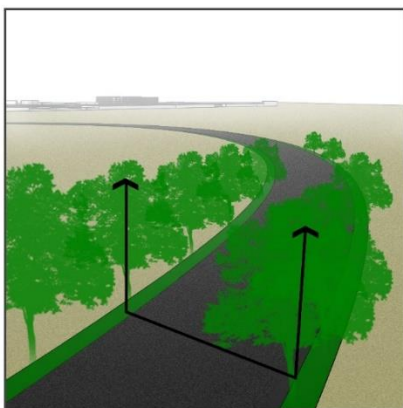


- محل توقف سواری ها و کامیون ها و وسایل نقلیه سنگین بهتر است جدا از یکدیگر باشد.

- در صورت همجواری جاده با مسیر پیاده از حائل برای جداسازی آنها استفاده شود.

❖ نظام فرم کالبدی

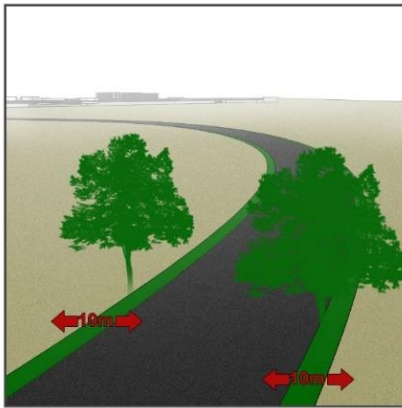
- توپوگرافی و کاراکتر طبیعی محل حفظ گردد.



❖ نظام فضاهاى همگانی و محوطه آرایى

- محصوریت مسیر ورودی بوسیله درختان و پوشش گیاهی تامین شود.

- ساختمان های با فرم و مقیاس خاص بعنوان نشانه کالبدی در بدو ورود به شهر لحاظ گردد.



- طرفین طول مسیر ورودی حداقل به عرض ۱۰ متر درختکاری شود.

- تراکم عناصر پوشش گیاهی (درخت و بوته) با نزدیک شدن به محدوده شهر افزایش یابد.

- با نزدیک شدن به بافت شهر و کاهش سرعت حرکت سواره، ریتم پوشش گیاهی از درختان و درختچه های بلند در سرعت های زیاد به درختچه های کوتاه تر و گونه های بوته ای در سرعت های کم استفاده شود.

- با نزدیک شدن به بافت شهر و کاهش سرعت حرکت سواره، استفاده از تنوع گیاهی بیشتر توصیه می شود.

- استفاده از علائم و تابلوهای مناسب جهت هدایت افراد به سوی کاربری های گوناگون توصیه می شود.

- تابلوهایی که نقاط مهم شهر را معرفی می کند در فضای ورودی، در مکان های خاص و قابل دسترس نصب شود.

- تابلوهایی که مراکز اقامتی را معرفی می کند در فضای ورودی در مکان های قابل رؤیت نصب شود.

- تابلوهایی که درباره شهر اطلاعات می دهند به یک فرم و رنگ باشند.

- ورودی ها و خروجی های منتهی به مسیر ورودی در راستای افزایش خوانایی نورپردازی شوند.



- استقرار عناصر مانیومنتال (متناسب با ویژگی های شهر تیس بعنوان شهری هوشمند و اکولوژیک) در سکانس ورودی بمنظور هویت بخشی، زیباسازی، خوانایی و خلق حس مکان توصیه می شود.

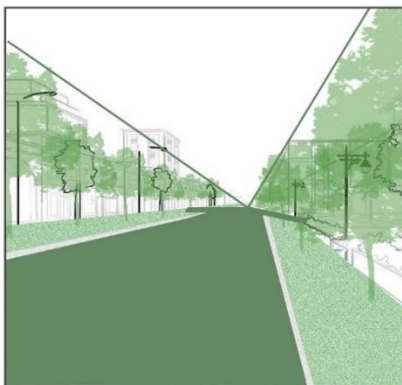
- استفاده از نمادهای مرتبط با سنت ها و آداب و رسوم منطقه توصیه می شود.

- استفاده از مصادیق حضور آب در فضا (فواره، حوض های خطی و ...) بعنوان یکی از عناصر هویتی شهر ساحلی اکولوژیک تیس در سکانس ورودی توصیه می شود.

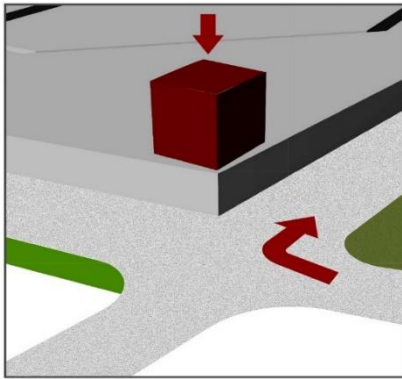
- تجهیزات شهری مورد نیاز مسافری و گرد شگران (از جمله کیو سک تلفن عمومی، آبخوری و شیر آب، سطل زباله و نیمکت) در ورودی شهر استقرار یابد.
- به رنگ و جلوه های بصری در طراحی مبلمان شهری توجه شده، متناسب با ویژگی های هویتی شهر جدید تیس انتخاب گردد.
- در نورپردازی سلسله مراتب رعایت شود و هر چه به شهر نزدیکتر می شویم، نحوه نورپردازی و شدت آن متفاوت گردد. (تغییر تدریجی نورپردازی جاده به سمت نورپردازی شهری)
- هیچ یک از نورپردازی ها نباید حالت چشمک زن، فلاش و یا لرزیدن داشته باشند و نباید از ابزارهای نورپردازی که شدت نور یا روشنی آنها تغییر می کند استفاده شود. (نورپردازی هایی که برای اعلام حریق و یا سیستم های فوریتی استفاده می شوند مستثنی هستند).

❖ نظام منظر شهری

- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.
- بدنه ها و احجام ساختمان های ورودی شهر با تاکید بر خصوصیات اقلیمی و بومی شهر ساخته شوند.
- جزییات بدنه ها با توجه سرعت های متفاوت می بایست طراحی گردد.
- حتی الامکان در هر سکانس دید به سیلوئت شهر یا یکی از نشانه های خاص شهری وجود داشته باشد.



- پوشش گیاهی طرفین مسیر ورودی می بایستی دارای تعادل بصری بوده و هدایت دید به سمت شهر را تسهیل کند.
- ایجاد دید و نفوذ پذیری بصری به کاربری های شاخص و با اهمیت در محور مورد نظر الزامی است.



- در نقاط تغییر و عطف، نشانه های بصری قرار گیرد و یا طراحی منظر این نقاط با نقاط دیگر متفاوت باشد.
- دید به معابر فرعی منشعب از محور می بایست تقویت گردد.
- دید به توقفگاه ها و پارکینگ های اطراف محور می بایست تقویت گردد.
- دید به محل توقف وسایل نقلیه سنگین می بایست مسدود گردد.

ورودی محله

با تمهید ورودی برای یک فضا، آن فضا برای ساکنانش هویت می یابد، تقویت می شود، نشانه گذاری شده و زنده تر نمایان می گردد.

در محدوده ۹۰۰ هکتاری طرح تفصیلی شهر جدید تیس، از دیدگاه تقسیمات کالبدی با ۹ محله مواجه هستیم. این محلات بسته به موقعیت قرارگیری (حاشیه ساحل و یا در قسمت های شمالی شهر) و همچنین ابعاد و اندازه، با یکدیگر متفاوت می باشند. پهنه های سکونت اقامت دائم در محلات شمالی بیشتر و در محلات جنوبی مخاطب گردشگر و اقامت موقت بیشتر می باشد.

بمنظور ارائه راهکارهای طراحی ورودی محلات، توجه به ویژگی های محله مورد نظر اهمیت بالایی دارد. بعنوان مثال ویژگی هایی چون غریب گز بودن، که از ورودی محله انتظار می رود، در محلاتی با نقش گردشگری بالا فاقد اعتبار مرسوم خواهد بود. لازم به توضیح است که هر یک از محلات دارای چندین ورودی از محورهای مجاور (شمالی - جنوبی و شرقی - غربی)

می باشند که هر یک بصورت منحصر بفرد طراحی خواهد شد.

نظام کاربری زمین و فعالیت

- استقرار یک یا دو واحد فعال شبانه روزی در ورودی محلات توصیه می گردد.



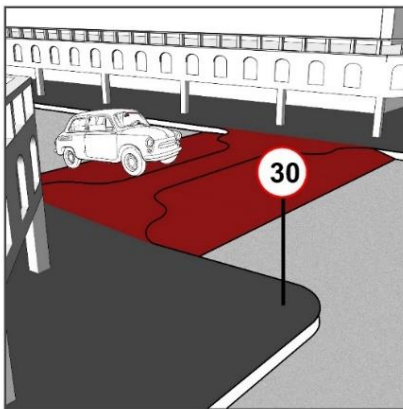
- استقرار فعالیت هایی که نیازمند تردد بارگیری یا تخلیه بار در طول روز می باشند در حاشیه ورودی ممنوع است.



- استقرار برخی کاربری های شناخته شده محله در ورودی محله (خصوصاً ورودی های محورهای گردشگری ویژه) توصیه می گردد.

❖ نظام حرکت و دسترسی

- اقدامات لازم جهت جلوگیری از حرکت های عبوری از داخل محله صورت گیرد. (طراحی ورودی محله با مقیاس انسانی، کنترل نفوذ بصری سواره به داخل محله و ...)

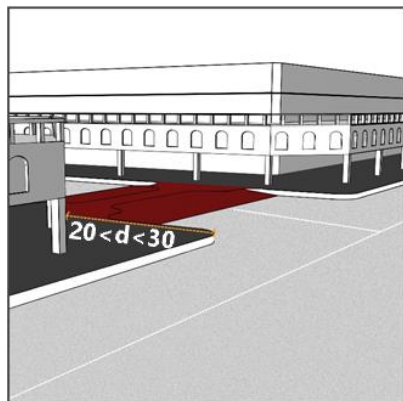


- تقلیل سرعت حرکت سواره (به ۳۰ کیلومتر در ساعت) در سکانس ورودی با استفاده از سرعت گیرهای کف، کاهش عرض مسیر سواره، ایجاد انحراف در مسیر سواره و ... صورت گیرد.

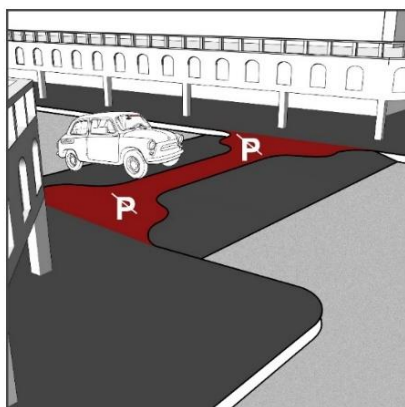
- سرعت گیر مورد نظر هم سطح مسیر حرکت پیاده باشد.

- استفاده از سنگفرش در سطح سرعتگیر توصیه می گردد.

- در صورتی که ورودی محله عمود بر یک خیابان اصلی با جداکننده میانی قرار داشته باشد، می بایستی سرعت گیر را ۲۰ تا ۳۰ متر عقب تر از شروع ورودی تعبیه نمود.



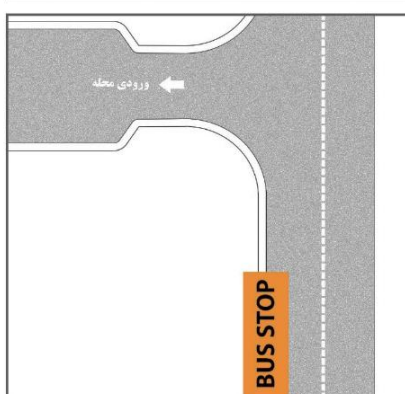
- سرعت گیر می بایستی از فاصله ۲۰ متری قابل رؤیت باشد.



- در سطح سرعت گیر نباید امکان پارک خودرو وجود داشته باشد.



- فاصله ایستگاه اتوبوس تا ورودی محله نباید بیش از صد متر و کمتر از ۲۰ متر باشد .



- محل قرارگیری ایستگاه اتوبوس در خیابان اصلی بعد از ورودی محله باشد.

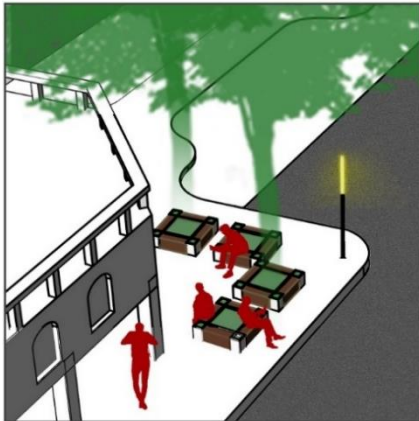
❖ نظام فرم کالبدی

- از ایجاد پیش فضا در مقابل ورودی محله اجتناب گردد.

- ایجاد ارتباطی مشخص بین ورودی های مختلف محله توصیه نمی گردد. (در صورت وجود مسیرهای مستقیم، نفوذ بصری کنترل گردد).

- در صورت دسته بندی ورودی های هر محله در رده های اصلی و فرعی، سکانس های طولانی تر و پردامنه تر برای ورودی های اصلی نسبت به ورودی های فرعی در نظر گرفته شود.

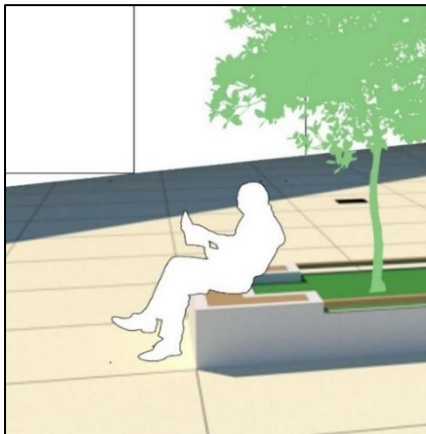
❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای



- تجهیز سکانس ورودی به مبلمان شهری مناسب یک پاتوق یا قرارگاه رفتاری محلی توصیه می گردد.

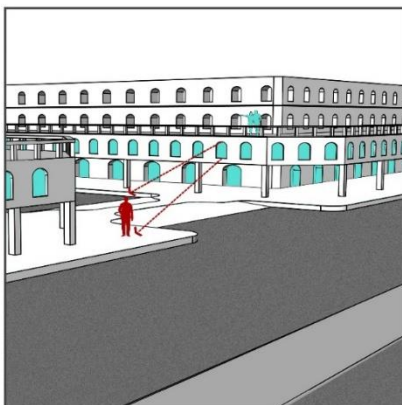
- استفاده از تابلوهای جهت نما و علائم اطلاع رسانی در هماهنگی با سایر عناصر مستقر در فضا بلامانع است.

- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه می بایست مدنظر قرار گیرد.



- مبلمان مدنظر در حوزه ورودی بصورت محدود و در ترکیب با عناصر مستقر در فضا توصیه می شود. بعنوان مثال استفاده از پله فعالیت ها در صورت وجود و یا تعریض لبه گلجای ها بعنوان محل نشستن، نسبت به استقرار نیمکت اولویت دارد.

- در صورت دسته بندی ورودی های هر محله در رده های اصلی و فرعی، تجهیزات و مصالح ورودی های اصلی در هماهنگی با تجهیزات و مصالح ساختار اصلی محله و تجهیزات و مصالح ورودی های فرعی با تجهیزات و مصالح محورهای فرعی و کوچه ها طراحی و نصب گردد.



- ایجاد بازشو و پنجره های رو به عرصه ورودی در بدنه های آن بمنظور افزایش کنترل و نظارت اجتماعی توصیه می گردد.

- طرح کف، طول و نحوه استقرار مبلمان در ورودی نمی بایستی حرکت مستقیم و متصل پیاده را در خیابان اصلی مخدوش نماید.

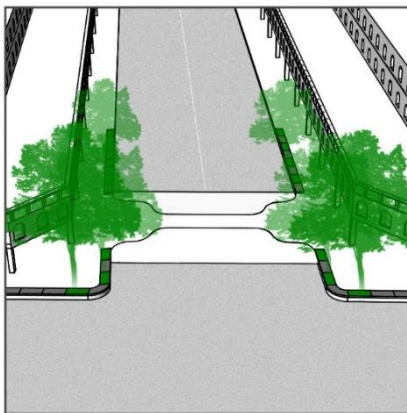


- اقدامات لازم جهت تامین روشنایی ورودی (و تشخیص آن در مسیر) صورت گیرد.



- انتخاب نوع پوشش گیاهی از گیاهان بومی منطقه و متناسب با اقلیم باشد.

- استفاده از رواق و سایبان بمنظور تامین آسایش اقلیمی تو صیه می گردد.



- استقرار پوشش گیاهی حاشیه ورودی در معبر اصلی، باید به نحوی باشد که وضوح کالبدی ورودی را حفظ کند، و در محور متصل به ورودی در داخل محله، خصوصیات ابهام آمیزی و عدم دعوت کنندگی حرکت سواره عبوری را تقویت نماید.

- استقرار پوشش گیاهی بصورت پهنه ای و خطی در حوزه ورودی محله تو صیه نمی شود و استقرار تک درختان و فضای سبز لکه ای امکان پذیر است.

❖ نظام منظر شهری

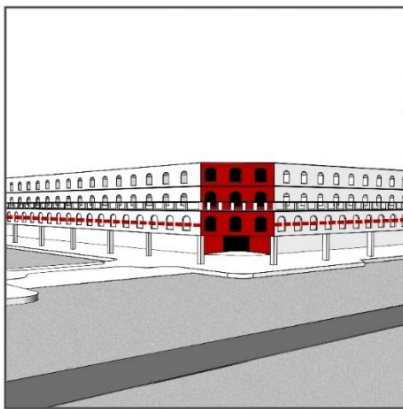
- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.

- ورودی باید از درون خیابان اصلی قابل رؤیت باشد.



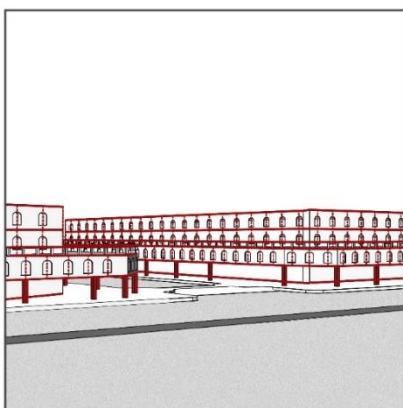
- استفاده از عناصر عمودی متقارن (درخت، چراغ، ستون) می تواند در تعریف و تاکید بر ورودی موثر واقع شود.

- از عناصر کالبدی بستر عمومی به عنوان نشانه برای ساکنین استفاده گردد.



- بکارگیری گونه های معماری ویژه و متناسب با الگوهای منحصربفرد بومی منطقه بویژه در نبش ورودی ها بمنظور ارتقای خوانایی و تقویت منحصربفرد بودن هر یک از ورودی ها توصیه می شود.

- استفاده از رواق در جداره کلیه معابر توصیه شده و جزئیات اجرایی این عناصر معماری در محل ورودی های محله می تواند متفاوت شده و در راستای منحصربفرد بودن هر ورودی تاثیرگذار باشد.



- نمایش نشانه ها و شاخص های محله صرفاً در ورودی هایی از محله که به مسیرهای گرد شگری فرامحلی منتهی می گردد توصیه می شود.

- استفاده از مصالح هماهنگ با زمینه در بدنه ها و کف توصیه می شود.

- ریتم و تداوم لبه های پیرامونی در ورودی ها حفظ گردد.

- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.

- عرصه مختص پیاده و سواره در این حوزه با تغییر کفسازی تفکیک گردد.

- امتداد مسیر دوچرخه در بدو ورود به محله حفظ گردد.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.

- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.

- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

۴-۴- حوزه میادین، فلکه ها و تقاطع های اصلی

در شهر جدید تیس فضایی تحت عنوان میدان شهری طبق تعاریف مرسوم (فضایی معین و محصور) پیشنهاد نشده است و در عوض مراکز خدماتی که پیش از این به ارائه راهکارهای طراحی آن ها پرداخته شد در مقیاس های محلی، ناحیه و منطقه ای، و شهری بصورت پراکنده در سطح شهر پیشنهاد شده است. این مراکز علاوه بر تامین خدمات، توقعاتی از جمله فراهم نمودن امکان حضور و تعامل شهروندان، و همچنین جنبه های فراغتی را در خود گنجانده اند.

در این قسمت به ارائه برخی دستور کارهای ویژه برای طراحی پلازاهای شهری پیشنهادی در انتهای محورهای شمالی-جنوبی، که در سمت جنوب محصور نبوده و با محور ساحلی همجواری خواهند داشت. همچنین ملاحظات ویژه طراحی فلکه ها بعنوان گره های ترافیکی، و تقاطع های اصلی ارائه خواهد شد.

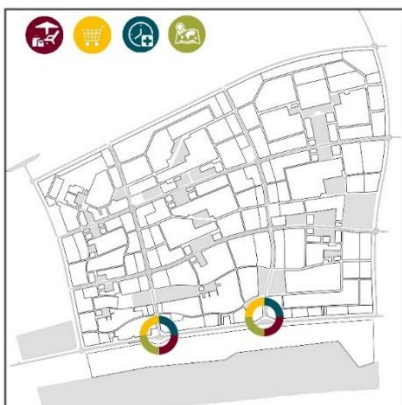
پلازاهای شهری

پلازاهای مدنظر در این طرح به دو دسته اصلی و فرعی قابل تقسیم اند.

پلازاهای اصلی در انتهای محورهای مجهز شهری شمالی-جنوبی، در محل برخورد با محور ساحلی واقع شده اند که در دو سوی این تلاقی دو پلازای مجزا شکل می گیرد. (که در واقع فضای باز ساختمان های بزرگ مقیاس با کاربری مختلط در این نقاط هستند که می بایست به شکل L طراحی و اجرا گردند). پلازاهای فرعی در محل تلاقی امتداد محورهای داخلی محلات (با نقش گردشگری) با محور ساحلی شکل می گیرد. این پلازاها به دلیل محصوریت سه جانبه با ساختمان های یک تا دو طبقه ویژگی های متفاوتی از تجربه فضایی را فراهم می آورند.

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت

- کاربری های غالب مجاز در بدنه های این پلازاهای شهری
- کاربری های مختلط تجاری، خدماتی، تفریحی، گردشگری می باشد.
- مقیاس مجاز فعالیت این کاربری ها شهر و فراتر از آن می باشد.
- برگزاری رویداد های فرهنگی و اجتماعی در این حوزه ها مجاز می باشد.

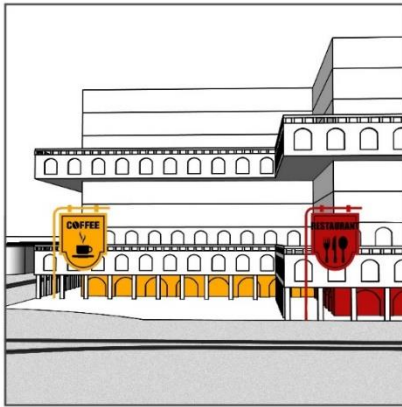




- برگزاری فستیوال‌های گردشگری در هماهنگی با سایر حوزه‌های مدنظر این رویدادها در این پلازاها مجاز می‌باشد.

- برگزاری تئاتر و نمایش‌های خیابانی، اجرای موسیقی در این حوزه‌ها مجاز است.

- فعالیت‌هایی چون دستفروشی و معرکه‌گیری و ... در صورت دارا بودن استانداردهای لازم و هماهنگی با ماهیت فضا (بعنوان مثال نمایش و فروش صنایع دستی بومی) در این حوزه‌ها امکان‌پذیر است.

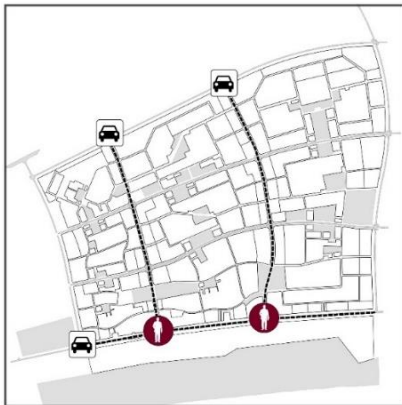


- استقرار کافه‌ها و رستوران‌ها در طبقه همکف جداره این حوزه‌ها توصیه می‌گردد.

- ادامه فعالیت‌ها تا پاسی از شب بمنظور ایجاد سرزندگی در این حوزه‌ها مجاز است.
- وجود فعالیت‌های شبانه روزی در این مراکز توصیه می‌گردد.



❖ نظام حرکت و دسترسی



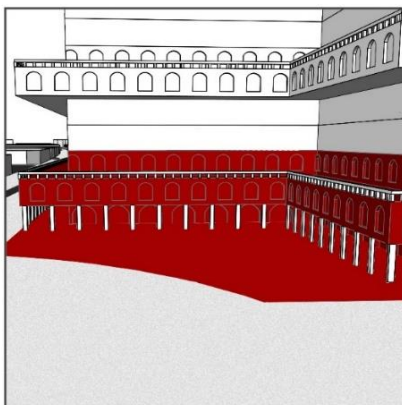
- ورود سواره به این حوزه ها مجاز نبوده و دسترسی سواره به آن ها از طریق محورهای اصلی شمال-جنوبی شهر جدید تیس و محور حاشیه ساحلی تامین می گردد.

- پارکینگ متناسب با این خدمات می بایست در فاصله مجاز پیاده روی پیش بینی گردد. (مراجعه شود به ضوابط پارکینگ)



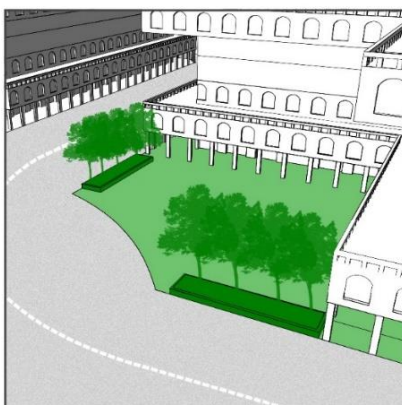
- دسترسی به پارکینگ و وسایل نقلیه عمومی در فاصله مناسب این حوزه ها می بایست تامین گردد. (حداقل ۲۰ و حداکثر ۱۰۰ متر فاصله)

❖ نظام فرم کالبدی

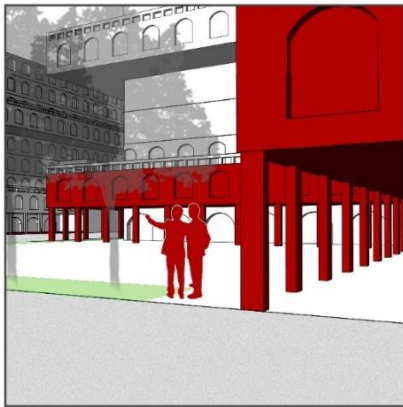


محصولیت پلازا های اصلی از دو طرف با بدنه های مرتفع (بالای ده طبقه) تامین شده و از دو جبهه فاقد محصولیت کالبدی می باشد. در پلازاهای فرعی محصولیت از سه جبهه با ساختمان های یک تا دو طبقه تامین می گردد.

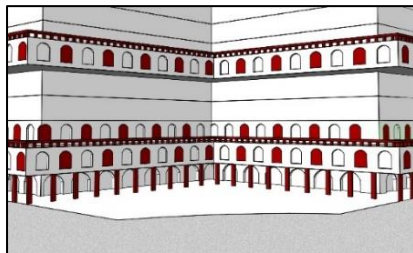
- القای محصولیت جبهه های باز این پلازا ها در مقیاس انسانی از طریق بدنه های نرم، همچون ردیف درختان توصیه می شود.



- فرم قطعات بر مبنای سازگاری فرم و عملکرد، و بصورت هماهنگ با کل مجموعه، با الهام از معماری بومی، و با در نظر گرفتن ملاحظات اقلیمی طراحی گردد.



- استفاده از رواق در طبقه همکف جهت تقویت مقیاس انسانی فضا
توصیه می گردد.

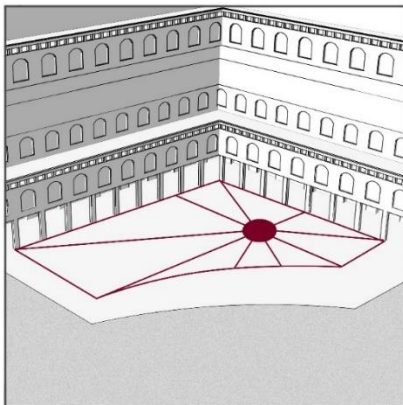


- ایجاد تنوع در جزئیات کالبدی توصیه می گردد.

❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای

- بمنظور ارتقای کیفیت فضا می بایست مبلمان شهری (نیمکت ها، صندلی های عمومی، گلدان ها و گلجای ها، سایبان ها، آبنماها، آبخوری ها، کیوسک ها و دکه ها، سطل زباله، احجام و المان های شهری و ...)

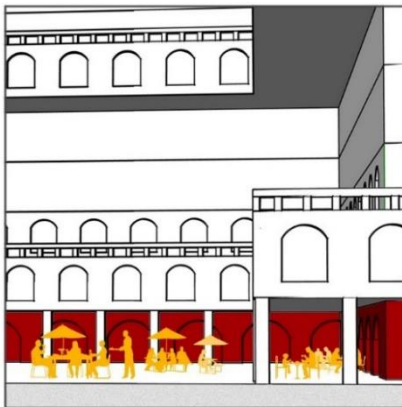
در این حوزه ها پیش بینی گردد و طراحی آن ها یکپارچه و متناسب با ویژگی های فرهنگی و معماری منطقه باشد.



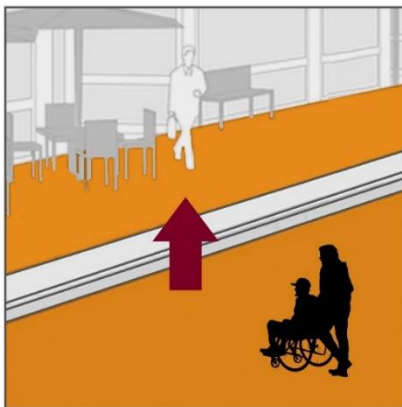
- تاکید بر مرکز ثقل فضا از طریق طراحی کفسازی متحدالمرکز و یا استفاده از المان شاخص هویتمند در میانه فضا توصیه می شود.

- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه می بایست مدنظر قرار گیرد.

حتی الامکان از مبلمان متحرک در این حوزه ها استفاده شده و مبلمان ثابت به حاشیه های فضا منتقل گردد.

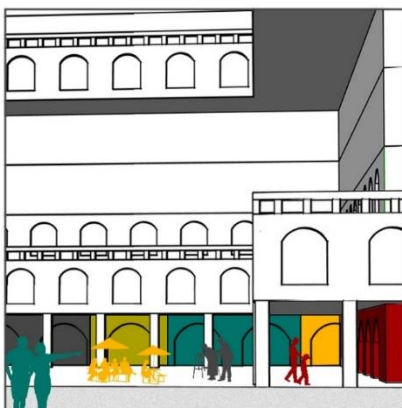


- پیشنهاد می شود کافه ها و رستوران های واقع در طبقه همکف جداره
فضا فعالیت خود را به داخل پلازا گسترش دهند. (سرویس دهی به میز
و صندلی های متحرک درون فضا)



- از ایجاد اختلاف سطح در کف پرهیز گردد. این رویکرد علاوه بر تسهیل
حضور گروه های مختلف افراد (با توان فیزیکی متفاوت) در فضا، با
جلوگیری از چند تکه شدن فضا به افزایش انعطاف پذیری فضا می انجامد.

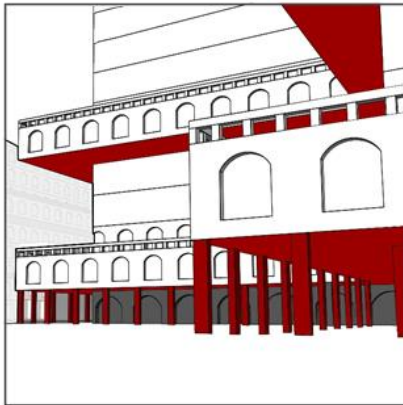
- در صورت وجود محدودیت های منجر به اختلاف سطح در میدان، این
اختلاف حداکثر تا ۱ متر مجاز است که می بایست با ایجاد پله و رمپ در
جهت تسهیل حرکت اقدام نمود.



- می بایست با ایجاد تنوع در کاربری ها، فعالیت ها و ساعات زنده
بودن فضا و طولانی بودن آن به حضور گروه های اجتماعی متنوع،
گروه های سنی متفاوت و اقشار مختلف دست یافت.



- با توجه به هدف اصلی اینگونه فضاها (فراهم آوردن امکان تبلور
زندگی جمعی افراد)، تامین آسایش اقلیمی در این حوزه ها از اولویت
بالایی برخوردار است.



- استفاده از رواق جهت دو پوسته شدن بناهای جداره این حوزه ها توصیه می گردد.

- تامین آسایش خرد اقلیمی با ایجاد سایه بان مصنوعی یا طبیعی توصیه می شود.

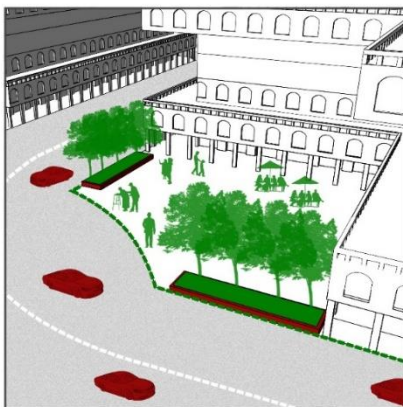
- استفاده از مظاهر آب از جمله حوض و یا فواره های درجا در حوزه پلازا توصیه می شود.

- حداکثر سطح باغچه به کل فضای پلازا نباید از ۱ به ۵ بیشتر باشد.

- ایجاد پوشش گیاهی حجمی و متراکم در این حوزه ها ممنوع است.

- فضاهای سبز لکه ای و تک درختان، بمنظور آرایش فضا و افزایش سرزندگی و سرسبزی، تلطیف

هوا و سایه اندازی می بایست در طراحی این حوزه ها مد نظر قرار گیرند.



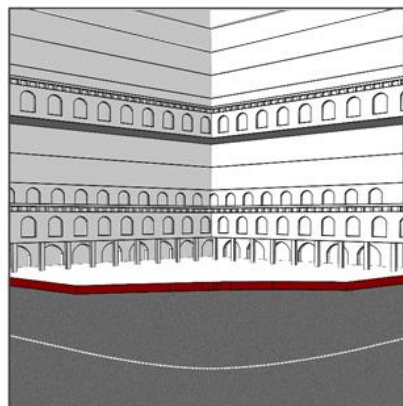
- ردیف درختان (فضای سبز خطی) در موارد خاص از جمله تقویت

ایمنی پیاده در برابر سواره (در لبه های فضا) و عامل تسهیل کننده

ایجاد محصوریت فضایی مجاز بوده، در غیر این صورت در میانه فضای

باز، با توجه به از بین بردن انعطاف پذیری فضا مجاز نمی باشد.

- استفاده از پوشش گیاهی بومی در محوطه سازی ها در اولویت می باشد.



- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره رو الزامی است.

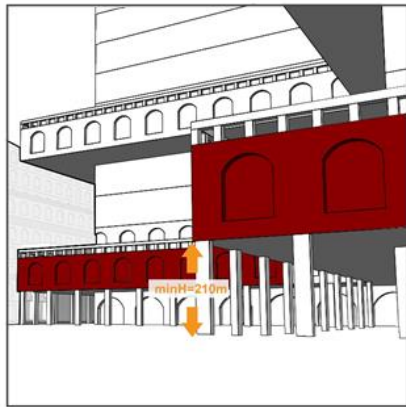
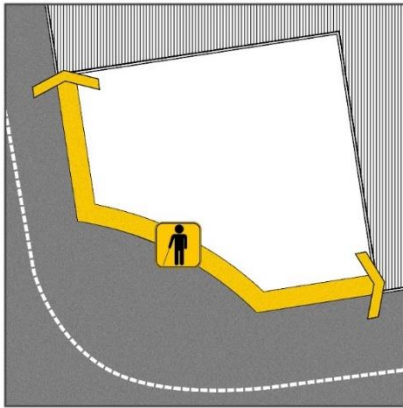
- پوشش کف فضای پلازا باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.

- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب درنظر گرفته شود.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پلازا الزامی است.

- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پلازا ممنوع است.

- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.



- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.

- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در فضا، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

- هرنوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

- نصب تیر انتقال نیروی برق، جعبه تقسیم زمینی برق و مخابرات در معرض دید یا در محل گذر و تجمع شهروندان مجاز نمی باشد.

- علائم اطلاع رسانی و تابلوهای جهت نما می بایست در هماهنگی و در صورت امکان بصورت ترکیبی با سایر مبلمان طراحی گردند.

- تبلیغات صرفاً بر پایه های پیش بینی شده برای این منظور (پایه های تبلیغاتی فیزیکی و یا دیجیتال) و با کسب مجوزهای لازم مجاز خواهد بود.

- استقرار ایستگاه های فعال اطلاع رسانی و آموزش به افراد، بویژه به کودکان توصیه می گردد.

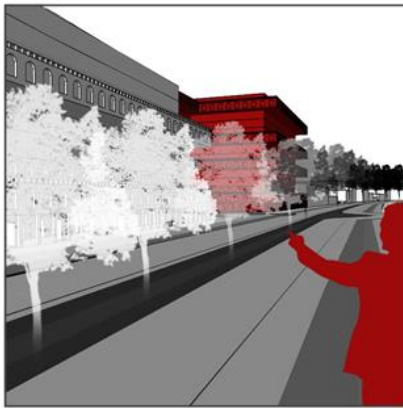


- بمنظور روشنایی معابر و فضاهای عمومی علاوه بر لزوم استفاده از ردیف چراغ های برق در این حوزه ها، نورپردازی از کف نیز توصیه می شود.

- تیرهای چراغ برق در هر حوزه می بایست فرم یکسان داشته باشد، ولی در حوزه های مختلف می تواند بعنوان عاملی در هویت بخشی و ایجاد تنوع بصورت متمایز طراحی گردد.

❖ نظام منظر شهری

- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.



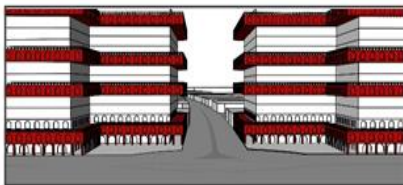
- ساختمان های واقع در جداره پلازهای پیش بینی شده در طرح، بعنوان نشانه های شاخص کالبدی در مقیاس شهر مطرح می باشند که می بایست با نزدیک شدن به این نشانه ها فضای باز پلازا در معرض دید قرار گیرد.

- حتی الامکان دید به پلازا و نفوذ بصری به فضای آن در برخی نقاط محدود گردد تا علاوه بر ایجاد تباین فضایی بر جذابیت فضا با ایجاد حس کنجکاوی بیفزاید.

- توجه به جزئیات نما با توجه به عمر تماشا در این حوزه ها حائز اهمیت می باشد.

- نمای ساختمان ها با استفاده از الگوهای ارزشمند بومی طراحی گردد.

- ملاحظات اقلیمی در طراحی معماری ساختمان های بلند مرتبه حاشیه پلازا به نحوی مورد توجه قرار گیرد که با ایجاد تراس هایی با عمق متنوع جهت کشش باد و ایجاد سایه موجب



تنوع و جذابیت بصری در بدنه شود.

- خطوط غالب در جداره میدان باید دارای یک الگوی پایه باشند.

- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.

- جهت تاکید بر ورودی بناهای شاخص استفاده از چراغ های پایه کوتاه بلامانع است.

- کلیه سطوح کدر و شفاف جداره های طبقه همکف در این حوزه می بایست طراحی گردند.

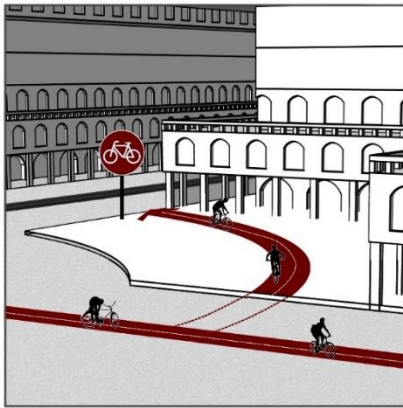
- استفاده از رنگ های پرزرق و برق و یا تنوع بیش از حد رنگ در مصالح نمای ساختمان ها و در تابلوهای تبلیغاتی مجاز نیست.

- جانمایی تابلوی اعلانات (معرفی نوع و موقعیت خدمات واحدها) در ورودی بناهای عمومی الزامی است.

- استفاده از رنگ های تیره و سیاه نامتعارف و تند با هر نوع مصالح (آجر و سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است.

- استفاده از چوب (طبیعی و مصنوعی) به صورت محدود در نمای ساختمان ها مجاز است.

- اندازه ارتفاع کتیبه بالای واحدهای تجاری بین ۸۰ تا ۱۰۰ سانتی متر و ارتفاع تابلو مغازه ها بین ۶۰ تا ۸۰ سانتی متر مجاز است.



- امتداد مسیر دوچرخه و حرکت دوچرخه داخل فضا می بایست تسهیل گردد.

- پله ها و سکوها در صورت لزوم اجرا در طرح (اختلاف سطح و ...) می بایست از مصالح سخت و غیر لغزنده باشند و امکان استفاده از آنها بعنوان جزئی از فضا و در ترکیب با سایر مبلمان تسهیل گردد.

- سنگفرش این فضا از عناصر مهم در طراحی آن محسوب می شود و می بایست ملاحظات چگونگی و در عین حال بهره گیری از آن جهت تعیین فضایی و در عین حال تاکید بر عناصر خاص در آن مدنظر قرار گیرد.

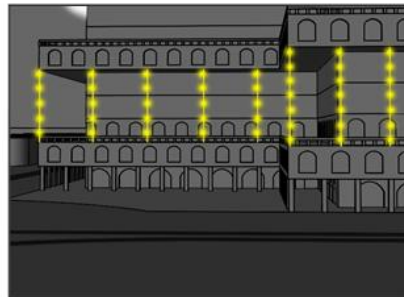


- استفاده از سایبان و چتر متحرک تا جایی که هماهنگ با فضا مورد استفاده قرار گیرد و ایجاد اغتشاش بصری ننماید توصیه می شود.

- نورپردازی بدنه با تاکید بر اصول سادگی و هماهنگی و با استفاده از منبع نور مخفی و بدون درخشندگی مجاز می باشد.

- تاکید بر ساختمان های ویژه از طریق نورپردازی پس از تأیید مراجع ذیربط و با تصویب طرح نورپردازی بلامانع است.

- آذین بندی ها و نورپردازی های خاص در ایام ویژه مجاز است.





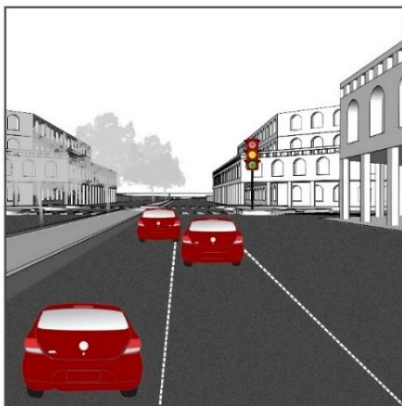
فلکه ها و تقاطع های اصلی

❖ نظام کاربری زمین و فعالیت

- کاربری زمین و فعالیت در این حوزه ها مطابق با پیشنهادات طرح تفصیلی بوده و عموماً شامل کاربری های تجاری و خدماتی مقیاس منطقه و شهر می باشد.

- استقرار کاربری هایی با پیک مراجعه بالا (کاربری هایی چون مدارس که در یک زمان مشخص حجم بالای ورود و خروج را شامل می شود) در این حوزه ها مجاز نمی باشد.

- کاربری های جاذب و یا مولد سفر تنها در شرایطی می توانند در این حوزه ها مستقر شوند که واجد پیش فضای مناسب بوده، دسترسی اصلی آن ها از لایه های پشت فراهم گردد.



❖ نظام حرکت و دسترسی

- کنترل ترافیک سواره در تقاطع های اصلی توسط چراغ راهنمایی و رانندگی صورت می گیرد.

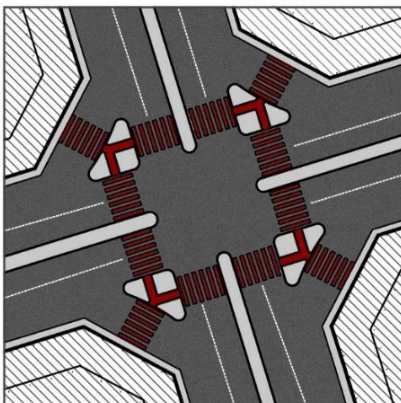
- استفاده از چراغ راهنمایی و رانندگی در فلکه ها ممنوع است.

- ابعاد و شکل فلکه با ظرفیت معابر منتهی به آن تعیین می شود.

- هر گونه دسترسی سواره به کاربری های اطراف فلکه ها و تقاطع های اصلی و شاخه های آن ها تا فاصله ۵۰ متری ممنوع می باشد.

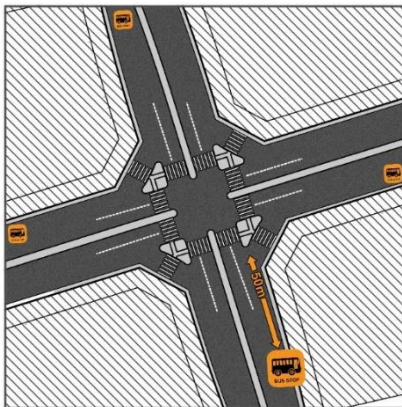
- ایجاد مسیر پیاده در پیرامون و داخل جزیره فلکه ممنوع است.

- استفاده از موانع بمنظور کنترل سرعت بویژه در خروجی های فلکه ممنوع است.

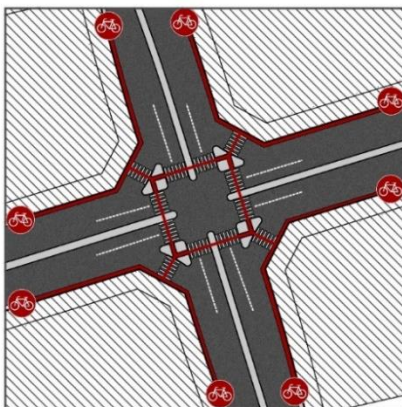


- بمنظور به حداقل رساندن تداخل سواره و پیاده در این حوزه ها، عبور پیاده از عرض سواره و محدود به مناطق خط کشی عابر پیاده خواهد بود.

- توقف اتومبیل در حاشیه میادین و لبه تقاطع های اصلی مجاز نمی باشد.



- محل توقف تاکسی ها و ایستگاه های حمل و نقل عمومی می بایست با فاصله مناسب (حداقل ۵۰ متر) از میادین و تقاطع های اصلی در نظر گرفته شود تا تداخلی در عملکرد این حوزه ها ایجاد نکند. (انتقال محل تعویض سفر به درون راهها)



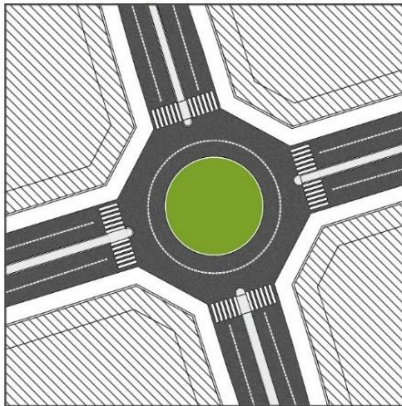
- امتداد مسیر دوچرخه از این حوزه ها می بایست تسهیل گردد.

❖ نظام فرم کالبدی

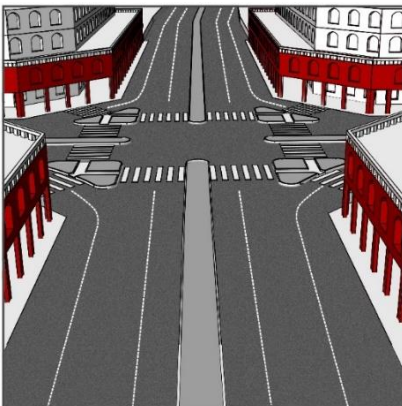
- تقاطع ها می بایست توسط سواره و پیاده قابل رویت باشند.
- ارتفاع مجاز ساختمان ها بر اساس طبقات پیشنهادی طرح تفصیلی تعیین گردیده است.
- ابعاد قطعات بر اساس ضوابط هر کاربری و میزان سطوح مورد نیاز پیش بینی شده تعیین می گردد.
- فرم قطعات بر مبنای سازگاری فرم و عملکرد، و بصورت هماهنگ با کل مجموعه، با الهام از معماری بومی، و با در نظر گرفتن ملاحظات اقلیمی طراحی گردد.



- استفاده از فرم هایی که پیچیده بوده و ادراک آن ها مستلزم صرف زمان و توقف باشد در این حوزه ها مجاز نمی باشد.
- رعایت مقیاس انسانی در طبقات همکف این حوزه ها می بایست مورد توجه قرار گیرد.



- فرم فلکه ساده و قابل پیش بینی باشد.

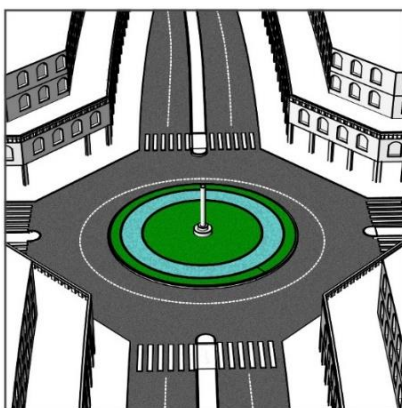


❖ نظام فضاهای همگانی و محوطه آرای

- استفاده از رواق جهت دو پوسته شدن بناهای جداره این حوزه ها
توصیه می گردد.

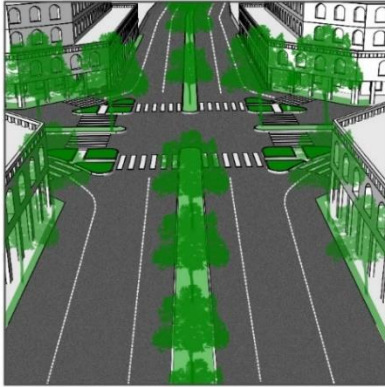


- تامین آسایش خرد اقلیمی در محل های حضور عابر پیاده با ایجاد
سایه بان مصنوعی یا طبیعی توصیه می شود.



- بکارگیری فضای سبز و آب نما بمنظور تلطیف هوا (خصوصاً در
جزیره فلکه) توصیه می شود.

- فضاهای سبز لکه ای و تک درختان، بمنظور آرایش فضا و افزایش سرزندگی و سرسبزی، تلطیف هوا و سایه اندازی می بایست در طراحی این حوزه ها مد نظر قرار گیرند.



- ردیف درختان (فضای سبز خطی) بمنظور تقویت ایمنی پیاده در برابر سواره و عامل تسهیل کننده ایجاد محصوریت فضایی مجاز می باشد.

- استفاده از پوشش گیاهی بومی در محوطه سازی ها در اولویت می باشد.

- پوشش گیاهی در این حوزه ها تحت هیچ عنوان نباید بصورت انبوه به کار رود.

- مسیر پیاده و سواره در این حوزه ها می بایست قویاً تفکیک گردد.

- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره رو الزامی است.



- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.

- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

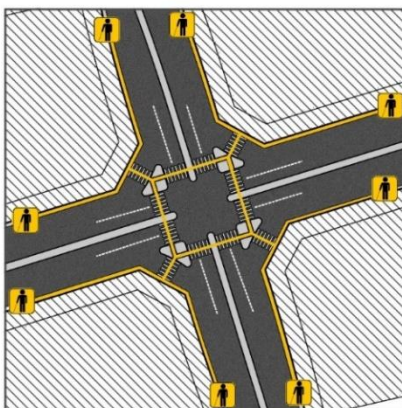
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.

- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.

- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو

تلفن و یا صندوق پست الزامی است.

- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.



- هرنوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه بان مغازه ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.



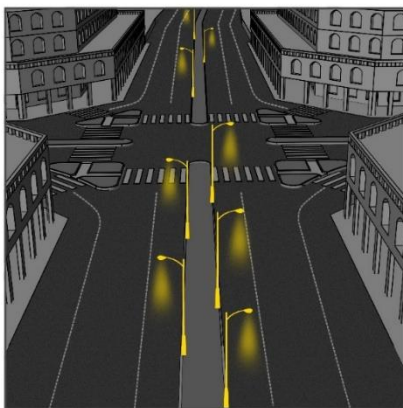
- مبلمان مرتبط با ایستگاه های حمل و نقل عمومی (که در فاصله مجاز پیاده روی با این حوزه ها مستقر هستند) می بایست بصورت یکپارچه برای کل شهر طراحی گردد و ویژگی های فرهنگی و معماری بومی در تلفیق با تامین آسایش اقلیمی در طراحی آن مد نظر قرار گیرد.

- محل حضور و عبور عرضی پیاده می بایست از طریق علائم اطلاع رسانی به رانندگان شناسانده شود.

- علائم اطلاع رسانی و تابلوهای جهت نما می بایست در هماهنگی و در صورت امکان بصورت ترکیبی با سایر مبلمان طراحی گردند.

- نصب هر گونه بیلبورد و تبلیغات در حوزه میادین و تقاطع های اصلی غیرمجاز است.

- در نحوه چیدمان عناصر مستقر در فضا الزامات مناسب سازی فضا برای حضور معلولین و افراد کم توان جامعه می بایست مدنظر قرار گیرد.



- روشنایی مناسب در شب می بایست تامین گردد.

- بمنظور روشنایی معابر و فضاهای عمومی بر لزوم استفاده از ردیف چراغ های برق در این حوزه ها توصیه می شود.

- تیرهای چراغ برق در هر حوزه می بایست فرم یکسان داشته باشد، و متناسب با تیرهای خیابان های منتهی به این میادین و تقاطع های اصلی باشد. (در صورت تنوع تیرهای چراغ برق از طرح اصلی ترین معبر منتهی به این حوزه ها تبعیت شود).

- استفاده از مبلمان شهری در مسیر عبور پیاده این حوزه ها به نحوی باشد که توقف عابر پیاده را تشویق ننماید.

- استفاده از مبلمان در فضاهای مکث پیش بینی شده مقابل مجموعه های تجاری و خدماتی توصیه می شود. (نیمکت ها، صندلی های عمومی، گلدان ها و گلدان ها، سایبان ها، آبنماها، آبخوری ها، کیوسک ها و دکه ها، سطل زباله، احجام و المان های شهری و ...) طراحی این عناصر می بایست

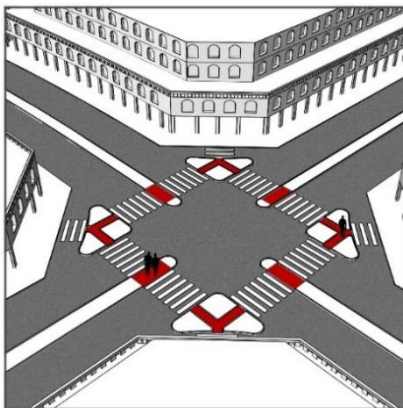


یکپارچه و متناسب با ویژگی های فرهنگی و معماری منطقه باشد.
- طرح کفسازی در مسیر عبور پیاده با ایجاد ریتم حرکت را تشویق نماید.

- پله ها و سکوها در صورت لزوم اجرا در طرح (اختلاف سطح و ...) می بایست از مصالح سخت و غیر لغزنده باشند و امکان استفاده از آن ها بعنوان جزئی از فضا و در ترکیب با سایر مبلمان تسهیل گردد.

- استقرار مبلمان و اثاثه شهری (نیمکت، آبخوری، سرویس بهداشتی و ...) داخل جزیره فلکه ممنوع است.

- استفاده از عوامل محیطی و کالبدی مثل پوشش گیاهی می بایست به نحوی باشد که رسیدن به تقاطع را برای ساکنین اعلام کند.



- موقعیت استقرار مبلمان شهری و پوشش گیاهی باید به نحوی باشد که دید به تقاطع و میدان را محدود ننماید.

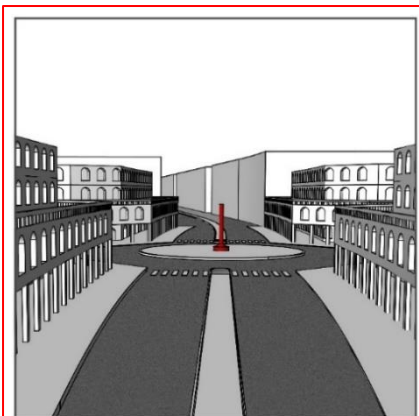
- استفاده از ریتم در عناصر مصنوع و طبیعی به نحوی باشد که ایجاد تداوم در مسیر کند.

- فضایی مناسب مکث عابر پیاده در محل گذر عرضی از سواره رو در پیاده رو طرفین و رفیوژ میانی در نظر گرفته شود.

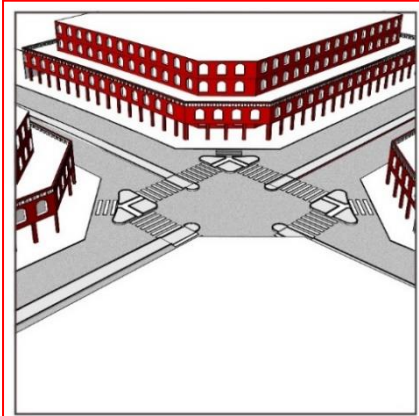
❖ نظام منظر شهری

- رعایت ضوابط عمومی مربوط به سیما و منظر شهری (که در قسمت های قبل گزارش ارائه شده است) الزامی می باشد.

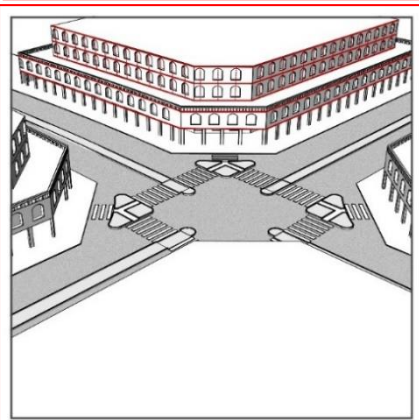
- دید به تقاطع ها توسط سواره و پیاده می بایست حفظ گردد.



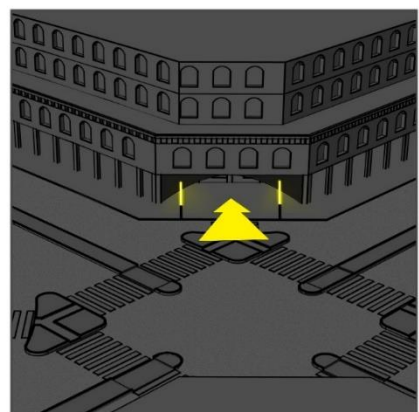
- عناصر نشانه ای و مانیومنتال می تواند در میانه فلکه ها بمنظور تقویت انتهای کریدور های دید به منظور ایجاد ویستا استقرار یابند. این عناصر علاوه بر هویت بخشی به این حوزه ها، در خوانایی، جهت یابی و زیبایی این حوزه ها تاثیر گذار است.
- عناصر مستقر در میانه فلکه بصورت محدود مجاز بوده و استقرار احجام بزرگ که موجب انسداد دید می گردند ممنوع است.



- نمای ساختمان ها با استفاده از الگوهای ارزشمند بومی طراحی گردد.
- نصب هرگونه عناصر الحاقی تاسیساتی در نما ممنوع است.
- کلیه سطوح کدر و شفاف جداره های طبقه همکف در این حوزه می بایست طراحی گردند.

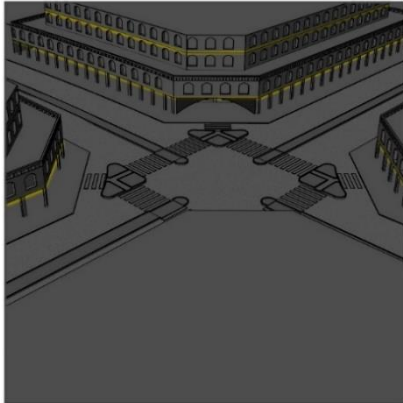


- خطوط غالب در جداره میدان باید دارای یک الگوی پایه باشند.
- استفاده از رنگ های پرزرق و برق و یا تنوع بیش از حد رنگ در مصالح نمای ساختمان ها مجاز نیست.



- جهت تاکید بر ورودی بناهای شاخص استفاده از چراغ های پایه کوتاه بلامانع است.
- جانمایی تابلو اعلانات (معرفی نوع و موقعیت خدمات واحدها) در ورودی بناهای عمومی الزامی است.
- استفاده از رنگ های تیره و سیاه نامتعارف و تند با هر نوع مصالح (آجر و سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است.

- استفاده از چوب (طبیعی و مصنوعی) به صورت محدود در نمای ساختمان‌ها مجاز است.
- اندازه ارتفاع کتیبه بالای واحدهای تجاری بین ۸۰ تا ۱۰۰ سانتی متر و ارتفاع تابلو مغازه‌ها بین ۶۰ تا ۸۰ سانتی متر مجاز است.



- مسیر دوچرخه در طرح کفسازی تفکیک گردد.
- نورپردازی بدنه با تاکید بر اصول سادگی و هماهنگی و با استفاده از منبع نور مخفی و بدون درخشندگی مجاز می باشد.
- تاکید بر ساختمان‌های ویژه از طریق نورپردازی پس از تأیید مراجع ذیربط و با تصویب طرح نورپردازی بلامانع است.
- استفاده از تزئینات و جزئیات در جداره‌ها (مانند نقاشی‌های دیواری) در این حوزه‌ها غیر مجاز است.

۴-۵- حوزه فضاهای سبز و باز عمومی (پارک، سبز حاشیه ای و ...)

پوشش گیاهی با توجه به ویژگی های منحصر به فرد آن (چه از لحاظ ساختار فیزیکی و چه از لحاظ ساختار زیبایی شناختی) بعنوان یکی از مهمترین عناصر مستقر در فضا به شمار می آید. به طور کلی پوشش گیاهی به لحاظ موقعیت، ابعاد، تناسبات، رنگ، فرم، شکل و حالت در فضا تاثیرگذار است.

در این بخش از گزارش به ارائه راهکارهایی در غالب راهنمای طراحی با دو رویکرد اکولوژیک، و کالبدی — فضایی (زیبایی شناختی) خواهیم پرداخت که فارغ از مکان، بر حسب نوع و هدف فضا قابل بکارگیری باشند. استفاده کنندگان از این راهنما می بایست با بررسی شرایط جاری در فضای مورد نظر با شناخت ویژگی های محل و ضرورت های طراحی، اولویت ها و وزن دهی مطلوب به هر یک از معیارها را مشخص سازند.

در ارتباط با انتخاب گونه های گیاهی با در نظر داشتن تقسیم بندی گیاهان از لحاظ کاربرد، پراکنش جغرافیایی و ویژگی های بصری و مشخص بودن اهداف طراحی کافی است با رجوع به منابع، گونه های مناسب را برگزید. (گونه های گیاهی متناسب با اقلیم شهر جدید تیس در بخش پوشش گیاهی آمده است).

با توجه به مطالب ارائه شده راهنمای طراحی به تفکیک معیارهای مختلف به شرح زیر ارائه می گردد:

❖ کاهش آلودگی صوتی

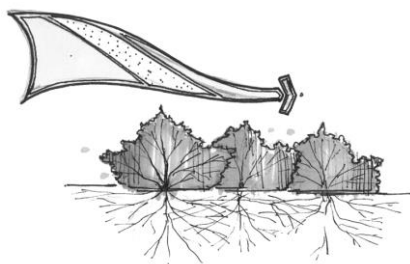


- استفاده از گیاهان با شاخ و برگ انبوه بویژه در قسمت داخلی درختان در حاشیه معابر پرتردد.

- درختان پهن برگ همیشه سبز تاثیر قابل توجهی در کاهش آلودگی صوتی داشته، با این حال سوزنی برگان با داشتن تاثیر کمتر ولی به دلیل همیشه سبز بودن و تاثیر دائمی نیز قابل توجهند.

- گیاهان چرمی در کاهش تاثیر سرو صدا موثرند.

❖ کنترل فرسایش خاک



- در فرسایش بادی بهترین گیاهان، پوشش‌های گیاهی کوتاه و پر شاخه و ریشه‌های افشان با ارتفاع کم است.



- در فرسایش آبی شاخ و برگ درختان در برابر قطرات باران به عنوان پوششی برای خاک عمل کرده، از میزان فرسایش می‌کاهند. پهن برگان به دلیل برخورداری از سطح بیشتر برگ‌ها نسبت به سوزنی برگان موثرتر هستند. هر چند در تمامی فصول سال دارای برگ نیستند.

❖ کنترل رطوبت هوا

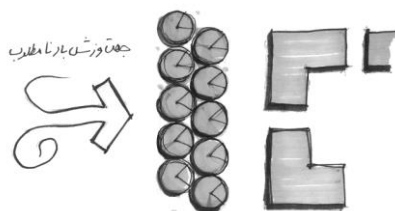
- به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای باز باید ۱ متر مربع سطح چمن در نظر گرفت. مثلاً در معبر به عرض ۱۲ متر، طول ۱۰۰ متر، نیاز به ۴۸ متر مربع سطح چمن که معادل نوار چمن کاری شده به عرض ۴۸ سانتی متر در طول معبر خواهد بود.
- به ازای هر ۳۰ متر مربع سطح فضای باز باید ۱ درخت در نظر گرفت. در معابر کم عرض، ۱ یا ۲ ردیف درخت برای پاسخگویی به برودت تبخیری مواقع گرم ممکن است کافی باشد. مثلاً معبر ۱۲ متری، به طول ۱۰۰ متر نیاز به ۴۰ اصله درخت دارد و در صورتی که در یک ردیف کاشته شوند باید در فواصل ۲/۲ متر تکرار شوند.
- پیاده‌روها نباید از زیر درختان انبوه متراکم که هوا در آن جریان ندارد عبور کند.
- در معابر شرقی - غربی، باید قسمتی از کف معبر در پای دیوار جنوبی را به باغچه و فضای سبز اختصاص داد. عرض باغچه با توجه به ارتفاع و طول دیوار جنوبی تعیین می‌شود.

❖ غبارگیری هوا

- بمنظور کاهش گرد و غبار می‌بایست از گیاهانی استفاده کرد که دارای شاخ و برگ انبوه باشند. انبوهی شاخ و برگ گیاهان باید از سطح زمین آغاز شود.

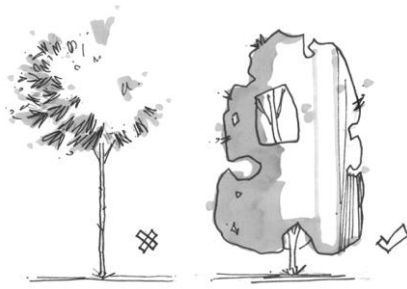


- حتی الامکان باید ترکیبی از گیاهان همیشه سبز و پهن برگ را برگزید.



- فضای سبز مورد نظر باید عمود بر جهت بادهای مزاحم کاشته شود.

❖ کنترل باد



- در انتخاب گیاهان برای باد شکن شکل گیاهان اهمیت دارد. استفاده از گیاهانی که تا سطح زمین شاخه دارند توصیه می گردد.

- بمنظور کنترل بادهای مزاحم زمستانه استفاده از گیاهان همیشه سبز الزامی است.

- ارتفاع گیاه بعنوان مهمترین عامل تعیین کننده مقدار و اندازهی محفوظ مجاور، می بایست از استانداردهای لازم برخوردار باشد. (در سمت باد پناه، مسافتی به اندازهی ۵ برابر ارتفاع بادشکن دارای بالاترین درجهی کاهش باد خواهد بود. بعد از این مسافت باز شدت باد افزایش یافته و در مسافت های مساوی با ۳۰ برابر ارتفاع بادشکن حفاظ بسیار ناچیز و مختصری به دست می آید).

- استفاده از درختچه نیز برای ایجاد فضای محفوظ و تعیین مسیر وزش باد قابل قبول و مجاز می باشد.

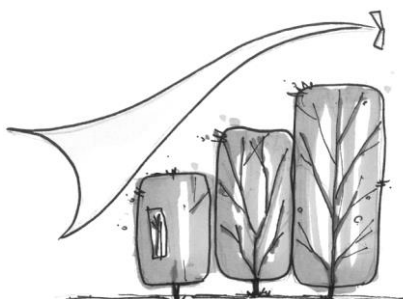
- در انتخاب گیاهان بادشکن، تنوع در رنگ و ترکیب فرم گیاه نباید فراموش شود.

- در مدخل غربی معابر شرقی - غربی باید بادشکن وجود داشته باشد.

- عرض معابر شمالی - جنوبی باید کمتر از ۴ برابر ارتفاع حصار سمت غرب معبر و یا کمتر از ۱۳/۵ برابر ارتفاع درختان همیشه سبز کاشته شده در سمت غرب معبر باشد.

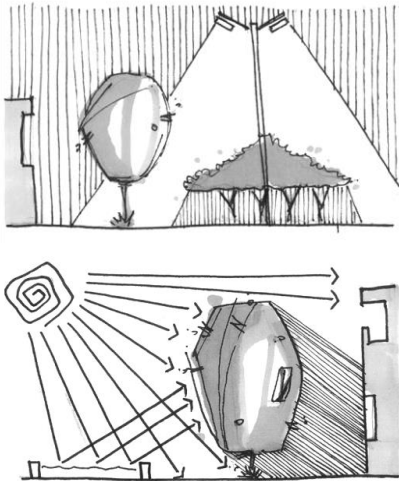
- در صورت استفاده از درختان به عنوان بادشکن در معابر شرقی - غربی باید از درختان همیشه سبز نظیر کاج استفاده کرد.

- پهنای بادشکن گیاهی نباید بیش از ۳ ردیف درخت باشد.



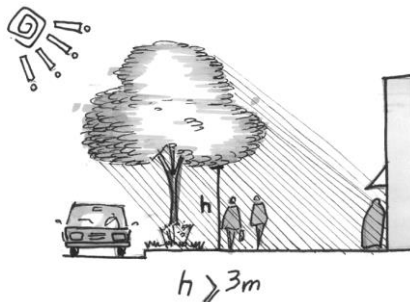
- در صورتیکه از دو سه ردیف درخت بعنوان بادشکن استفاده می شود، باید درختان کوتاهتر در سمت رو به باد و درختان بلندتر در سمت پشت به باد کاشته شوند.

❖ کنترل نور

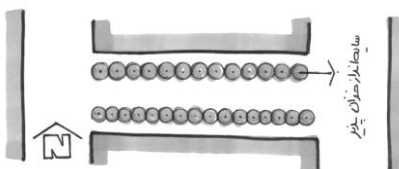


- گیاهان و بویژه درختان به صورت دیواره های سبز می توانند باعث تقلیل نور خیره کننده و انعکاس نوری شوند. (نورهای مصنوعی در شب) برای این منظور گیاه می بایست قبل از اینکه نور به سطح منعکس کننده برسد کاشته شود و یا در مکانی کاشته شود که مانع تابش نور انعکاسی شود.

❖ سایه اندازی



- شاخه بندی گیاهانی که به منظور سایه انداز به کار می روند بایستی از ارتفاع بالای ۳ متر شروع شود تا مانع حرکت افراد نشود.

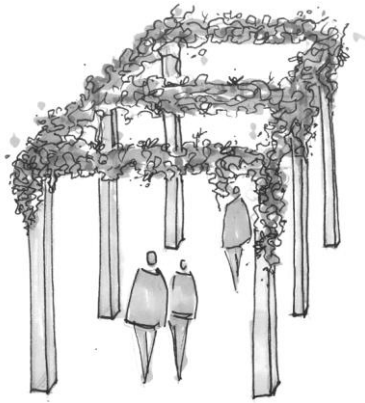


- در معابر شرقی — غربی بهتر است در دو طرف خیابان درختان سایه انداز خزان پذیر کاشته شوند.

- در معابر شرقی — غربی در صورت عدم امکان کاشت درخت در دو طرف خیابان، در حاشیه ی شمالی می بایست ردیفی از درختان کاشته شود.

- از درختان سایه انداز در ترکیب با هم به منظور ایجاد چتر سایه در مسیرهای پیاده استفاده شود.

- اگر سایه و سایه بان وسیعی مورد نظر باشد از درختانی که تاج بزرگ و انبوهی دارند و به صورت متراکم اند استفاده می شود و اگر مقدار کمی سایه لازم باشد، گیاهانی که دارای تاج باز و نه چندان بزرگی که سایه ی ملایم و سبکی ایجاد می نمایند برگزیده می شوند.

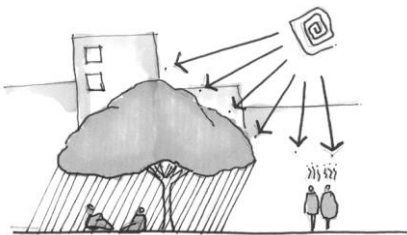


- به منظور کاهش اثر گرمایش سایه اندازهای مصنوعی در فضاهای شهری به وسیله امکان عبور هوا از میان آن و تعریق و تبخیر گیاه، استفاده از سایه اندازهای سبک در ترکیب با گیاهان رونده بر بام آن توصیه می شود.

- به جز معابر شرقی - غربی، در سایر معابر باید در مواقع گرم از سایبان های موقت برای ایجاد سایه روی دیوارها استفاده کرد، یا درختان خزان پذیر در مقابل آن ها کاشت.

- برای ایجاد سایه در پیاده روهای معابر علاوه بر درختان خزان پذیر با چتر بزرگ، باید حد فاصل تنه درختان به وسیله پوشش های گیاهی پایین پوش و کم ارتفاع مانند شمشاد پر شود تا کف پیاده رو در سایه قرار گیرد.

❖ بهبود شرایط حرارتی



- استفاده از پوشش گیاهی و کاشت درختان سایه دار به عنوان نخستین و ساده ترین راه حل مقابله با جزایر گرمایی توصیه می گردد.

- جهت بهبود شرایط حرارتی در فضای شهری استفاده از جداره های سبز در تراز عابرین پیاده پیشنهاد می شود.

- با توجه به اینکه انعکاس نور خورشید در سطوح پوشیده شده از گیاهان (در کف) بیشتر از سطوح آسفalte است و گرمای کمتری را جذب می کنند، استفاده از کفپوش های گیاهی توصیه می شود.

- در معابر کم عمق عریض قسمت وسط معبر (حداکثر تا یک چهارم عرض معبر) باید با سطوح آب و گیاه پوشیده شود.

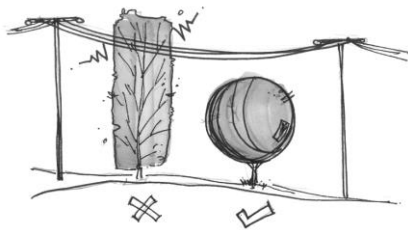
❖ محل کاشت

- در انتخاب محل کاشت گیاهان می بایست محل عبور تاسیسات زیر بنایی و روبنایی را در نظر داشت.

- درختانی که روی خط لوله های آب و فاضلاب کاشته می شوند نباید از نوع ریشه بلند باشند.

- در نظر گرفتن گیاهان بعنوان یک عامل تقسیم فضا در انتخاب محل کاشت می بایست مد نظر قرار گیرد.

- فاصله درختان خیابانی در کاشت ردیفی بین ۶ متر تا ۱۰ متر توصیه می گردد.



- درختان خیلی بلند نباید زیر کابل های هوایی برق و تلفن کاشته شوند.

- کاشت درختان زینتی کوچک در فاصله حداقلی ۲,۵ متری از ساختمان توصیه می گردد.

- درختان همیشه سبز سوزنی برگ می بایست به فاصله ۶ متر در جلو و ۶ متر در کنار ساختمان غرس گردد.

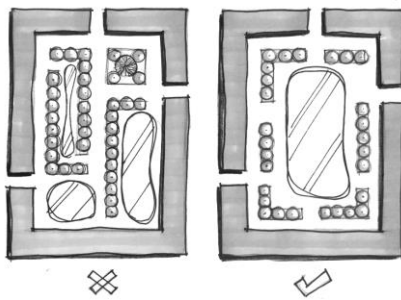
- فضای خالی بین گیاهان (تا زمانی که به رشد نهایی برسند) می تواند به طور موقت بوسیله ی گیاهان یکساله و یا پوشاننده های کوتاه پوشیده شود.



- بهتر است ترکیب سه نوع گیاه اصلی درخت، درختچه و پوشاننده های زمین همواره در کنار هم در طراحی دیده شود.

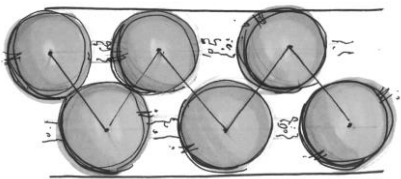
- گیاهان پوششی بسته به مقیاس می توانند چمن کاری ها، گیاهان گلدار و در مواردی درختچه ها و حتی گیاهان انبوه از فاصله دور، به مثابه زمینه استفاده شوند.

- کاشت گل های حاشیه ای (که نزدیک ترین گیاهان به چشم ناظر هستند و معمولاً جثه ای کوچک دارند) بصورت ردیفی یا چند ردیفه انبوه توصیه می گردد.



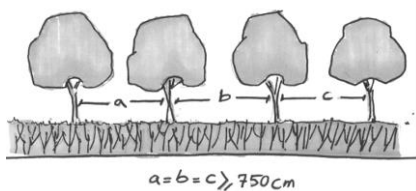
- محل کاشت گیاهان باید به نحوی انتخاب شود که از خرد شدن فضای کلی جلوگیری نموده، به افزایش یکپارچگی فضا منجر شود.

- محل کاشت گیاهان در فضاهای شهری باید به نحوی باشد که با افزایش خوانایی محیط احساس امنیت را در پی داشته باشد.



- درختان باید به صورت یک در میان در طرفین قرار بگیرند (بدین صورت که درختان دو طرف دقیقاً در مقابل هم قرار نگیرند بلکه به صورت یکی در مقابل فاصله دو درخت قرار گیرند).

- درختان باید در فاصله‌ی منظم بدون توجه به حد زمین قرار بگیرند، این امر به خیابان ظاهر متعادلی می‌دهد.

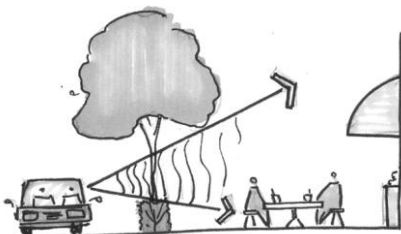


- فاصله‌ی درختان از یکدیگر بسته به گونه و خصوصیات رشد، حداقل ۷۵۰ سانتی متر می‌باشد.

❖ کنترل عبور و مرور (ترافیک)



- به منظور ایجاد فضایی صرفاً عبوری که مکث و توقف در آن‌ها ضرورتی نداشته باشد می‌توان در طرفین معبر گیاهان حصارى پا بلند کاشت.



- به منظور ایجاد امکان مکث و توقف در گذرگاه‌ها، استفاده از گیاهان حصارى پا کوتاه که مناظر طرفین را نیز در معرض رویت قرار می‌دهند توصیه می‌شود. عریض بودن گذرگاه و ایجاد انحنا این مسئله را تقویت می‌کند.

- استفاده از کاشت ردیفی گیاهان و بویژه پرچین‌های بلند بعنوان مانع در محل‌های غیر مجاز تردد وسایل نقلیه و هدایتگر به سوی مقاصد مجاز توصیه می‌گردد.

- استفاده از درختان ردیفی بمنظور تفکیک معابر پیاده، دوچرخه و موتور سیکلت و سواره مفید خواهد بود.

- گیاهان مناسب برای رفوژ میانی معابر با عملکرد کالبدی و کنترل نور، می بایست خصوصیات زیر را داشته باشند: شاخه بندی باید از پائین ترین سطح آغاز شود، گیاهان بصورت مایل کاشته شوند (محدوده بیشتری را پوشش دهند)، گیاهانی که به عملیات نگهداری کمتری نیاز دارند، میوه خوراکی و یا تزئینی نداشته باشند، بتوانند در کنار یکدیگر هویت خطی را القا کنند.

- در صورتی که لبه محور پیاده بوسیله گیاهان جدا شود، حداکثر ارتفاع مجاز آن ۴۰ سانتی متر خواهد بود.

- مرزبندی در حد فاصل معابر و باغچه ها قبل از حاشیه کاری با استفاده از یک ردیف شمشاد پاکوتاه و هرس مرتب آن در عرض حدود ۱۵ سانتی متر و ارتفاع ۲۰ سانتی متر انجام می گیرد.

- در فضای خیابان نباید از گیاهانی که ایجاد خطر خار و تیغ می کنند و یا میوه های سمی دارند و یا اشغال زیادی روی راه های عبوری می ریزند استفاده کرد.

- به منظور مسدود کردن مسیر عبور می توان از گیاهان خاردار و تیغه دار استفاده کرد.

- در خیابان ها می بایست از گیاهانی استفاده کرد که مانع دید به تابلوها نشوند و یا به طور مداوم هرس لازم صورت پذیرد.

- انتخاب گیاهان می بایست با در نظر گرفتن ارتفاع زیر تاج گیاهان در معابر مختلف با توجه به حداکثر ارتفاع مجاز وسایل نقلیه صورت گیرد.

- در خیابان های فرعی که ترافیک عبوری و سریع نمی باید ترغیب گردد لازم است درختکاری حالت نامنظم ایستادن و رفتن را با ایجاد فاصله نامنظم بین مجموعه ی درختان و شاخ و برگ در هم فشردگی آنها در فواصل مختلف القا کند.

❖ تنوع

- استفاده از گونه های خزان پذیر گیاهان که در فصول مختلف با تغییر در رنگ و فرم، مناظر متنوعی را در ایام سال ایجاد می نمایند در فضاهای شهری توصیه می گردد.

- بمنظور ایجاد تنوع در فضاهای شهری استفاده از

درختانی که از نظر رنگ، فرم و گستردگی تاج، بافت و

ارتفاع، میوه یا برگهای معطر متنوع هستند توصیه

می گردد.



- استفاده از ریتم در کاشت گیاهان که علاوه بر ایجاد

تنوع، سادگی را نیز حفظ می کند توصیه می گردد.

- استفاده از گیاهان پوششی رونده بر روی سطوح عمودی مناسب مانند دیوارها، داربستها

و نیز پلهای عابر پیاده به منظور افزایش تنوع فضا توصیه می شود.



- به کار بردن گیاهانی با انواع مختلف بافت (ظریف، متوسط، خشن)

که از یکنواختی طرح کاسته و تنوع را افزایش می دهد توصیه می گردد.

(ترکیب از سنگین ترین بافت به سبک ترین، ترکیب جالبی به وجود

می آورد).

- تنظیم کیفیت رنگ در روشنایی طبیعی بمنظور ایجاد تنوع توصیه می شود. (با تغییر شدت نور

(مانند فیلتر شدن نور خورشید با برگها)، با تنوع سطح نورگیر (برگ براق منعکس کننده است در

حالی که برگهای کرکدار جذب نور هستند)، و با تضاد رنگها (گل های سفید و زرد، در جوار

گل های تیره رنگ بنفش و آبی زنده تر و جان دارتر به نظر می آیند).

- استفاده از درختچه های گلدار با فصول گلدهی مختلف به صورت متناوب و چند در میان

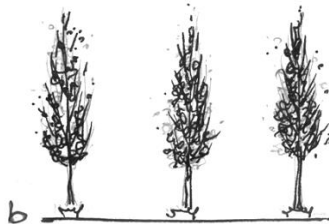
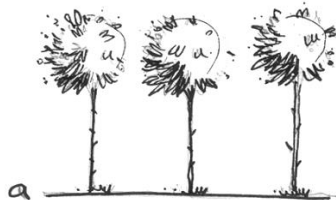
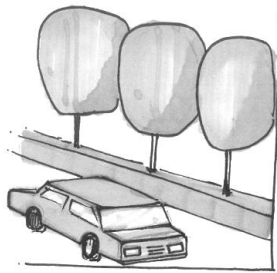
که فضا را در مدت زمان طولانی تر و با رنگ های متنوع تر گل آرایی خواهند کرد توصیه می

گردد.

- کاشت درختان برگ ریز در یک منطقه ی تجاری از یک خیابان عبوری که غالب درختان

آن همیشه سبز هستند توصیه می گردد. (منطقه ی تجاری در ماه های سردتر زمستان از

آفتاب بهره مند شده و منطقه به شدت مشخص می شود).



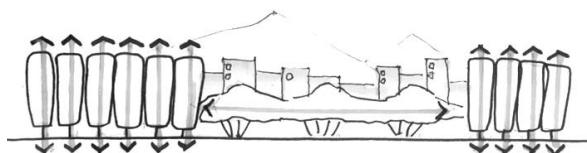
$a \neq b \neq c$

- سرعت بیننده در طراحی فضای مورد نظر می بایست مدنظر قرار گیرد. (سرعت حرکت کم نیازمند توجه به پیچیدگی محیط و دقت به جزئیات می باشد ولی در سرعت زیاد کلیت طرح درک می گردد).

- از شکل و ارتفاع درخت می توان برای تعیین و مشخص کردن انواع خیابان ها استفاده نمود. اغلب مردم تفاوت های جزئی در نوع درختان را تشخیص نمی دهند، برای موفقیت در مشخص کردن خیابان ها باید تفاوت نوع درختان بارز باشد.

❖ تعادل و توازن

- استفاده از عنا صری که القا کننده خطوط عمودی و افقی هستند در کنار هم به منظور خنثی کردن نیروهای بصری و ایجاد احساس ثبات و تعادل توصیه می گردد.



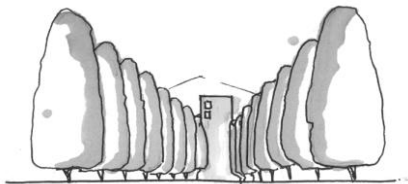
- توزیع متوازن عناصر در دو طرف یک محور از اصول اصلی در ایجاد تعادل است. برای این منظور به منظور پرهیز از ایجاد تقارن می توان از عناصری استفاده کرد که وزن یکدیگر را در دو طرف محور خنثی کنند. بعنوان مثال استفاده از گیاهی با بافت خشن در یک طرف محور با چندین گیاه با بافت ریز در طرف دیگر توازن بصری ایجاد می نماید.

- گیاهان و گل ها باید به گونه ای انتخاب شوند که با رنگ دیوار و نمای ساختمان تناسب و هماهنگی داشته باشند.

- استفاده از ریتم در طراحی کاشت، به ترکیب وحدت بخشیده، به منظور ایجاد تعادل بصری توصیه می شود.

- تمامی درختان در خیابان باید از یک نوع باشند مگر موارد خاصی در نظر باشد.

❖ تاکید

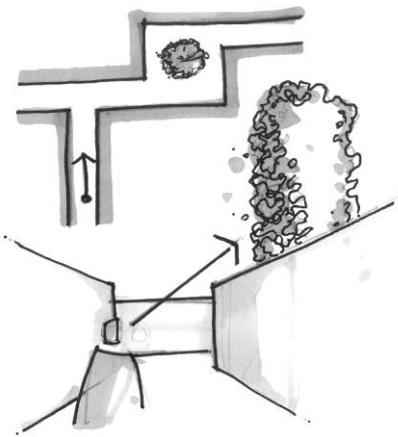


- استفاده از ردیف درختان بمنظور کادر کردن یک عنصر شاخص توصیه می گردد.

- در طراحی فضای سبز دقت به نقاطی که در ترکیب کلی نقاطی خاص را بوجود می آورند ضروری بوده، به سازماندهی ترکیب کمک می کند. تاکید بر این نقاط می تواند با به کار بردن تک درختان، ایجاد زمینه ای ساده و یکنواخت، جهت دهی محورهای دید و حرکتی به سمت این نقاط خاص صورت پذیرد.

- گیاهان مخروطی شکل، بر جهت عمودی تاکید دارند و می توان از آنها به عنوان نقاط کانونی در طرح استفاده کرد

- استفاده از بافت فشرده ای از شاخ و برگ گیاهان (به عنوان زمینه) بمنظور تاکید بر موضوعی مستقل توصیه می گردد.



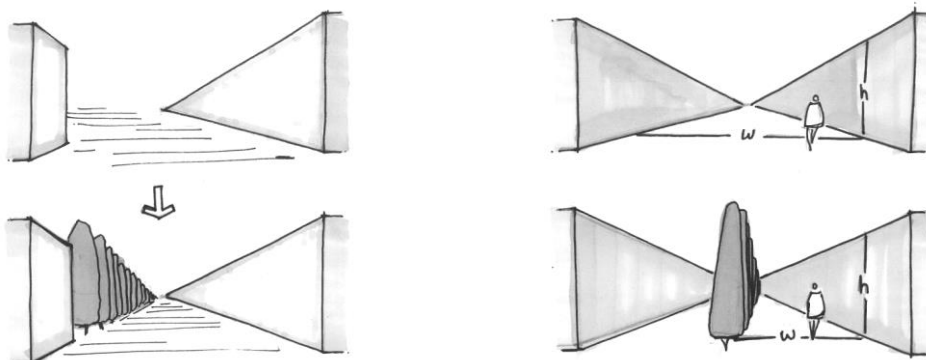
- کاشت تک درختان بلند با اندام و هیكلی مشخص به عنوان نشانه و عاملی برای جهت یابی در محلات توصیه می گردد.

- استفاده از اختلاف رنگ در متن و زمینه (استفاده از قانون تباین) بمنظور ایجاد تاکید بصری توصیه می گردد. (بعنوان مثال گل های قرمز شمعدانی در یک زمینه ی سبز چمنی جلوه گری خواهند کرد).

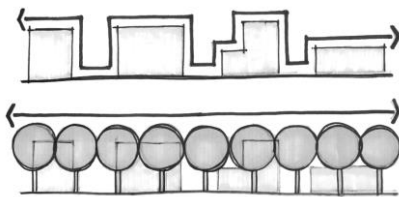
❖ محصوریت، مقیاس و تناسب

- در انتخاب گونه های مختلف گیاهان ارتفاع نهایی آن ها بعنوان یکی از ملاحظات مهم در تعیین کارایی می بایست مدنظر قرار گیرد. مناسب ترین ارتفاع گونه های مختلف گیاهان را هدف از کاشت آن ها تعیین می کند. ارتفاع قوزک پا برای پوشاندن زمین؛ ارتفاع زانو برای جهت دادن و راهنمایی مسیر؛ ارتفاع کمر برای کنترل عبور و مرور و حصارهای جزئی؛ ارتفاع سینه برای تقسیم فضا؛ و ارتفاع بالاتر از ارتفاع دید برای محصور کردن محوطه های خصوصی توصیه می گردد.

- استفاده از کاشت ردیفی درختان در بخش هایی که نیاز به تعریف لبه نرم برای فضا وجود دارد و یا در میانه فضاها بمنظور تغییر میزان محصوریت آن توصیه می گردد.



- در صورتی که فضا ابعاد بیش از حد وسیع و یا نامتناسبی داشته باشد با کاربرد پوشش گیاهی می توان به تناسبات مطلوب دست یافت. (این تناسبات در میدان شهری به این صورت توصیه شده است: نسبت طول به عرض میدان نباید از ۱ به ۳ بیشتر شود و نسبت بدنه به کف نیز نباید از ۱ بر ۶ بیشتر شود).



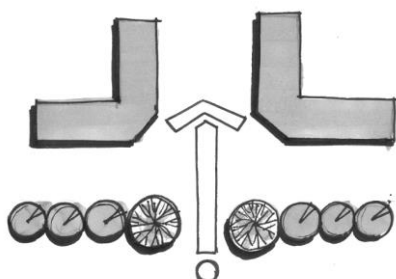
- کاشت ردیفی درختان بمنظور افزایش انسجام و پیوستگی بدنه های منفصل توصیه می گردد.

❖ زیبایی

- به منظور در اختیار داشتن مجموعه ای از رنگ ها برای مدت زمان بیشتر، باید پیازهای زود گل ده و دیر گل ده را کنار هم کاشته تا پیوسته در یک دوره ی چند ماهه پیازهایی گوناگون به گل بنشینند. برای زیبایی بیشتر می توان پیازهای با اختلاف ارتفاع را در کنار هم کاشت.
- برای تشخیص درختان یا درختچه ها یا سطوح محدود گلکاری و دسته هایی از بوته ها در بطن زمینه ی چمن باید آن ها را با کادربندی از زمینه جدا کرد، مرزبندی در عین تشخیص سطوح، خود باید به مثابه حلقه ی زنجیر، قطعات منفصل را به هم بدوزد و مجموعه یکپارچگی و وحدت خود را حفظ نماید.
- گیاهان با بافت ریز به خاطر ظرافت و زیبایی خود و نیز ایجاد سایه روشن های دلپذیر بر بیننده تاثیر می گذارند و می بایست در فضاهایی مورد استفاده قرار بگیرند که امکان درک جزئیات آن ها از لحاظ فاصله و بازه ی زمانی در معرض دید بودن وجود داشته باشد. (عمر تماشا)
- بمنظور ایجاد وحدت، لازم است که نقاط، خطوط، فرم ها، رنگ ها و بافت ها در کل طرح امتداد یابند و یا برخی از اجزاء در بخش های مختلف تکرار شوند.
- برای یکپارچگی و هماهنگی درختان در یک محل باید آن ها را همزمان کاشت.

❖ هویت بخشی

- کاشت ردیف درختان از یک گونه خاص برای معابر شهری متفاوت بمنظور هویت بخشی ویژه به هر محور توصیه می گردد.



- کاشت گونه های با فرم متمایز از درختان ردیفی معابر در ورودی ها و مکان های خاص به منظور هویت بخشی به شخصیت متمایز این فضاها توصیه می شود.

- در مواردی که حدود جغرافیایی مشخص برای واحد محله وجود ندارد، استفاده از انواع مشخص درخت و الگوهای مشخص بعنوان عامل ایجاد هویت کالبدی خاص و در نتیجه شکل‌گیری ارگان‌های محلی توصیه می‌گردد.