

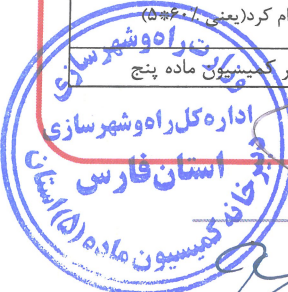
به نام خدا

"ضوابط خاص احداث بنا در بافت فرسوده و ناکارآمد شهر شیراز"

به منظور اجرای "سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری" موضوع مصوبه ۱۴۰۱/۶/۲۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به اینکه در وضع کنونی در کل محدوده شهر شیراز از جمله بافت فرسوده طبق ضوابط طرح تفصیلی مصوب مشوقاتی از جمله اعطای دو طبقه تشویقی در صورت ارائه عرصه با مساحت پنج برابر حداقل ضابطه تفکیک (بند ۲-۱۱-۱۲- دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب شیراز) و همچنین یک طبقه تشویقی مختص بافت فرسوده (بند ۲-۱۱-۱۳-) و مشوقاتی دیگر اعمال می گردد و همچنین شرایط خاص شهر شیراز مثل پراکندگی زیاد بافت های فرسوده در محدوده های غیر تاریخی شهر که بر همین اساس اعمال مشوقات بافت فرسوده نیز با رده بندی محلات به صورت A، B و C ملاک عمل می باشد، بر طبق بند ۳ مصوبه مذکور بخشی از ضوابط احداث بنا اصلاح و در قالب "مشوقهای کالبدی نوسازی بافت فرسوده خاص شهر شیراز" که همه گروههای چهارگانه مصوب در آن اعمال شده است به صورت زیر ارائه میگردد:

جدول ضوابط پیشنهادی جهت ساخت و ساز در زیرپهنه های سکونت و مختلط در بافت های فرسوده مصوب شیراز

پهنه کلان	پهنه	مساحت قطعه (متر مربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل عرض گذر m	حداکثر ارتفاع (متر)	توضیحات
R	R111	کمتر از 70	اجازه ساخت یک واحد با رعایت عقب نشینی و لحاظ سطح اشغال با رعایت همجواری					
		70 ≤ S < 120	2	120	60	6	11	
		120 ≤ S < 180	3	180	60	8	14.2	مازادفضای پارکینگ همکف امکان تبدیل حداکثر ۳۰٪ به مسکونی
		180 ≤ S < 570	4	240	60	10	17.4	در صورت تامین پارکینگ در سطح اشغال مجاز زیرزمین، برابر بند ۳-۱-۳۳- طرح تفصیلی اقدام شود.
		570 ≤ S	5	300	60	10	21.6	
		2000 ≤ S	به عنوان طرح ویژه "گروه اول" با پیشنهاد شهرداری مطابق بند ۲ ضوابط این مصوبه و تصویب در کمیسیون ماده پنج					
R	R121	کمتر از 70	اجازه ساخت یک واحد با رعایت عقب نشینی و لحاظ سطح اشغال با رعایت همجواری					
		70 ≤ S < 120	2	120	60	6	11	
		120 ≤ S < 170	3	180	60	8	14.2	مازادفضای پارکینگ همکف امکان تبدیل حداکثر ۳۰٪ به مسکونی
		170 ≤ S < 400	4	240	60	8	17.4	در صورت تامین پارکینگ در سطح اشغال مجاز زیرزمین، برابر بند ۳-۱-۳۳- طرح تفصیلی اقدام شود لیکن این امر در معابر ۸ متری صرفا با انجام عقب نشینی مطابق ۱۰ متری مجاز است.
		400 ≤ S < 750	5	300	60	10	21.6	
		750 ≤ S	6	300	50	12	23.8	
		2000 ≤ S	به عنوان طرح ویژه "گروه اول" با پیشنهاد شهرداری مطابق بند ۲ ضوابط این مصوبه و تصویب در کمیسیون ماده پنج					
R	R122	کمتر از 70	اجازه ساخت یک واحد با رعایت عقب نشینی و لحاظ سطح اشغال با رعایت همجواری					
		70 ≤ S < 120	2	120	60	6	11	
		120 ≤ S < 160	3	180	60	8	14.2	پیلوت پارکینگ و مشاعات
		160 ≤ S < 240	4	240	60	8	17.4	مازادفضای پارکینگ همکف امکان تبدیل حداکثر ۳۰٪ به مسکونی
		240 ≤ S < 600	5	300	60	10	21.6	در صورت تامین پارکینگ در سطح اشغال مجاز زیرزمین، برابر بند ۳-۱-۳۳- طرح تفصیلی اقدام شود. همچنین در بازه دوم برای رعایت مجاور یا شرایط خاص پلاک میتوان طبق بازه قبل اقدام کرد (یعنی ۵٪).
		600 ≤ S < 1000	6	300	50	12	23.8	
		1000 ≤ S	7	350	50	14	27	
		2500 ≤ S	به عنوان طرح ویژه "گروه اول" با پیشنهاد شهرداری مطابق بند ۲ ضوابط این مصوبه و تصویب در کمیسیون ماده پنج					



در معاینه و داده های حرم مصوب و کل داده های تاریخی
 (برای حرم مصوب استعلام از این اداره ضرورت دارد)

پهنه کلان	پهنه	مساحت قطعه (متر مربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل عرض گذر (متر)	حداکثر ارتفاع (متر)	توضیحات
R131	اجازه ساخت یک واحد با رعایت عقب نشینی و لحاظ سطح اشغال با رعایت همجواری							کمتر از 70
		70 ≤ S < 110	2	120	60	6	11	
	در محدوده A و B پیلوت پارکینگ و مشاعات	110 ≤ S < 160	3	180	60	8	14.2	
	مازاد فضای پارکینگ همکف امکان تبدیل حداکثر ۳۰٪ به مسکونی	160 ≤ S < 230	4	240	60	10	17.4	
	در صورت تامین پارکینگ در سطح اشغال مجاز زیر زمین، برابر بند ۳-۱-۳-۳ طرح تفصیلی اقدام شود. همچنین در بازه دوم برای رعایت مجاور یا شرایط خاص پلاک میتوان طبق بازه قبل اقدام کرد (یعنی ۶۰٪)	230 ≤ S < 300	5	300	60	10	21.6	
		300 ≤ S < 750	6	300	50	12	23.8	
		750 ≤ S < 1250	7	350	50	14	27	
		1250 ≤ S	8	360	45	16	30.2	
	به عنوان طرح ویژه "گروه اول" با پیشنهاد شهرداری مطابق بند ۲ ضوابط این مصوبه و تصویب در کمیسیون ماده پنج							3000 ≤ S
	اجازه ساخت یک واحد با رعایت عقب نشینی و لحاظ سطح اشغال با رعایت همجواری							کمتر از 70
R132		70 ≤ S < 110	2	120	60	6	11	
	در محدوده A و B پیلوت پارکینگ و مشاعات	110 ≤ S < 160	3	180	60	8	14.2	
	مازاد فضای پارکینگ همکف امکان تبدیل حداکثر ۳۰٪ به مسکونی	160 ≤ S < 230	4	240	60	10	17.4	
	در صورت تامین پارکینگ در سطح اشغال مجاز زیر زمین، برابر بند ۳-۱-۳-۳ طرح تفصیلی اقدام شود.	230 ≤ S < 350	6	300	50	12	23.8	
		350 ≤ S < 750	7	350	50	14	27	
		750 ≤ S < 1250	8	400	50	16	30.2	
		1250 ≤ S	9	400	50	16	30.2	
	به عنوان طرح ویژه "گروه اول" با پیشنهاد شهرداری مطابق بند ۲ ضوابط این مصوبه و تصویب در کمیسیون ماده پنج							3500 ≤ S
	اجازه ساخت ۱ طبقه روی تجاری با رعایت عقب نشینی و لحاظ سطح اشغال با رعایت همجواری							کمتر از 70
	M		200 ≤ S	4	240	60	16	17.4
M113		300 ≤ S	6	310	همکف بالاتر 50 60	18	24	
M112		600 ≤ S	7	330	60	24	27	
M211								

هدف از این طرح، ایجاد فضای پارکینگ و مشاعات است.

مقرر گردید برای تشویق و تسهیل در امر نوسازی بافت فرسوده، برخی از مقررات طرح تفصیلی مصوب نیز به شرح زیر اعمال گردد:

۱- در کلیه پهنه های بافت فرسوده مصوب تراکم های تشویقی موضوع بندهای ۲-۱۱-۱۲ و ۲-۱۱-۱۳ و امتیازات مربوط به بند ۳-۱-۷-۱-۳ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حذف میگردد ولی بندهای ۲-۹-۲۴ و ۲-۹-۲۵ بقوت خود باقیست.

۲- با توجه به اینکه در تدوین ضوابط خاص بافت فرسوده شهر شیراز تجمیع های کوچک مقیاس مبتنی بر حفظ بافت اجتماعی محله مورد تشویق و تسهیل قرار گرفته و ضوابط به گونه ای تنظیم شده است که از شکل گیری مگا پروژه ها پرهیز شود در طرح های ویژه مندرج در جداول فوق الذکر می بایست خدمات پشتیبان سکونت مورد نیاز، مابه ازای افزایش تراکم مربوطه با رعایت بند ۷ الزامات کالبدی در طرح لحاظ و در کمیسیون ماده ۵ تصویب گردد.

۳- در طرح های ویژه مندرج در جداول فوق تخصیص ۲۰٪ از فضای باز (عرصه باقیمانده مازاد سطح اشغال) برای تامین پارکینگ مورد نیاز بلامانع است.

۴- در گذرهاییکه در نقشه های تفصیلی مصوب تثبیت شده، تعیین تعداد طبقات تا یک طبقه بیشتر بر اساس مساحت جداول این مصوبه و تا ۲ طبقه بیشتر با رعایت عرض گذر بلامانع است.

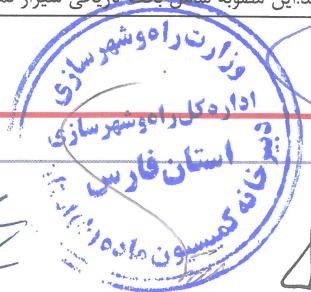
۵- در صورت نیاز به ایجاد دوربرگردان رعایت عرض دوربرگردان هم میزان ۱۰ متر کفایت ایجاد دوربرگردان در معابر ۱۰ متر بیابا الزامی نیست.



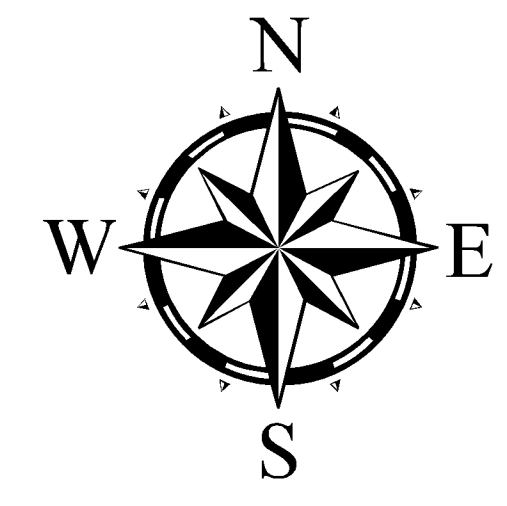
استعلام از این اداره شهر ۵/۵/۱۳۹۸

۶- ضابطه R در ردیف کمتر از ۷۰ متر مربع برای صدور مجوز مسکونی بایستی حداقل ۴۰ مترمربع باقیمانده عرصه باشد در غیر این صورت میتواند تجمیع یا مجوز یک واحد تجاری مشروط به اینکه در گذر ۱۰ متری به بالا واقع شده باشد صادر گردد. و در ردیف بعدی نیز برای تسهیل بیشتر، افزایش سطح اشغال با رعایت مجاور بلامانع است.
۷- در پهنه های S122، S123 و M111 با توجه باینکه جزو محوره های اصلی محلات هستند افزایش یک طبقه مطابق آخرین طبقه و متناسب تراکم بلامانع است.
۸- در طرح های ویژه مندرج در جداول فوق تخصیص ۲۰٪ از فضای باز (عرصه باقیمانده مازاد سطح اشغال) برای تامین پارکینگ مورد نیاز بلامانع است.
۹- واگذاری سطح معابری که در اثر تجمیع کارکرد خود را از دست می دهند باقیمت کمتر از مسکونی طبق مصوبه شورا و لحاظ کردن در مساحت ملاک عمل تراکم بلامانع است.
۱۰- در هر سه محدوده A، B و C الزامی به تامین پارکینگ مهمان نیست و در هر پروانه ساختمانی پذیرش یک واحد پارکینگ سوئیچی به عنوان پارکینگ اصلی واحد مسکونی قابل قبول میباشد. و همچنین اعمال ضرایب پارکینگ ۱/۵ و ۲ برای واحدهای مسکونی با متراژ ۱۵۰ تا ۲۰۰ و ۲۰۰ مترمربع به بالا لغو گردد.
۱۱- در محدوده های C در مجموعه های مسکونی تا ۱۰ واحدی، حداکثر یک واحد، ۱۱ تا ۳۰ واحدی، حداکثر دو واحد و بیش از آن حداکثر ۳ واحد طراحی واحدهای کوچک حداقل ۴۰ مترمربعی بدون پارکینگ بلامانع ولی برای این واحدها طراحی فضایی با حداقل عرض ۱/۳ متر برای پارک موتورسیکلت بطوریکه حداقل به یکی از خروجیهای ساختمان اعم از سواره یا پیاده دسترسی مناسب داشته باشد الزامیست. ضوابط تکمیلی پارکینگ موتورسیکلت بایستی تهیه و پس از تایید حوزه ترافیک شهرداری برای اجرا ابلاغ گردد.
۱۲- در صورت عدم امکان تامین پارکینگ با ضوابط این مصوبه در محدوده پلاک، تامین پارکینگ در شعاع حداکثر ۳۰۰ متری به هر شکلی که مورد تایید شهرداری باشد بلامانع است.
۱۳- بمنظور تامین پارکینگ، افزایش یک درب پارکینگ اضافه مشروط به تامین پارکینگ طبق ضوابط این مصوبه بلامانع است.
۱۴- در محدوده های C تعداد واحد بر مبنای تامین پارکینگ طبق ضوابط این مصوبه محاسبه می گردد.
۱۵- در محدوده های A و B رعایت فضای باز تا سه طبقه روی همکف حداقل ۱۷ متر مربع، ۴ و ۵ طبقه به میزان ۱۵ متر مربع و شش طبقه به بالا ۱۳ متر مربع الزامی است.
۱۶- طبق بند ۷ الزامات مصوبه شورایی که تامین خدمات را در طبقات مجاز دانسته است در صورت تامین خدمات در زیرزمین، همکف یا طبقات با دسترسی مستقل و با حفظ ارتفاع کلی مطابق جداول فوق و ضوابط این مصوبه، سطح زیربنای این خدمات جزو تراکم محسوب نمیشود.
۱۷- طبق بند ۵ الزامات مصوبه شورایی شهرداری مکلف است به فراخور صدور پروانه و نوسازی هر محله نسبت به تامین پارکینگ محله ای در مکانهای مناسب برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط اقدام نماید. نقشه موقعیت پارکینگهای مذکور بایستی بتصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.
۱۸- بر اساس مشوقهای گروه دوم مصوبه شورایی در گذرهای ۱۲ متری به بالا امکان صدور مجوز تجاری یا خدماتی در همکف بصورت محله ای یا ناحیه ای با دسترسی مستقل از مسکونی و در صورت تجمیع به تعداد پلاکهای تجمیعی امکان صدور مجوز تجاری محله ای وجود دارد.
۱۹- در محدوده های A و B تامین لابی، سرایداری و سالن اجتماعات بترتیب از ۲۰، ۲۰ و ۴۰ واحد به بالا و باز بترتیب حداقل ۱۷۵/۷۵ و ۱ مترمربع بازای هر واحد الزامی است.
۲۰- در محدوده های C تامین لابی و سرایداری از ۴۰ واحد به بالا (هر کدام حداقل ۵/۵ متر مربع به ازای هر واحد) الزامی است و طراحی سالن اجتماعات نمیباشد لیکن در مجموعه های ۴۰ واحد به بالا پیش بینی فضایی در محوطه بدین منظور با متراژ حداقل ۱۷۵ متر مربع به ازای هر واحد الزامی است.
۲۱- هرگونه پیش آمدگی تحت عنوان تراس، بالکن، روبا یا رو بسته خارج از محدوده سطح اشغال مجاز هر طبقه جزو تراکم محسوب نمی گردد.
۲۲- رعایت طول پیشروی نوساز مجاور هم طول و رعایت فاصله ۳/۵ متر برتری پیشروی در این مورد الزامی و همچنین در پهنه R22 جهت تشویق به نوسازی افزایش سطح اشغال بمیزان ۵ درصد بلامانع است.
۲۳- در مواردیکه به هر دلیل از جمله تفاوت سطح اشغال در پلاک مجاور نیاز به انطباق ساختمان باشد تایید مهندس شهرساز ذیصلاح الزامیست.
۲۴- بفراخور اعمال این مصوبه و رونق ساخت و ساز در هر محله بمنظور تامین خدمات و تنظیم ملاحظات شهرداری میبایست طرح موضعی محله تهیه و بتصویب کمیسیون ماده ۵ برسد و عملیاتی کردن تامین خدمات در صورت ضرورت به تشخیص شورای شهر در اولویت اجرا قرار گیرد. هرگونه طرح موضعی یا موضوعی برای محلات بافت فرسوده مصوب میبایست با رعایت این مصوبه و در چارچوب مصوبه شورای عالی تهیه گردد. در طرحهای موضعی محدوده A ارایه ضوابط طراحی شهری الزامیست.
۲۵- محله چوگیا با توجه به بند ۳ مصوبه شورایی جزو محلات غیر مشمول اعلام و از حیث میزان تراکم تشویقی و تعداد طبقات مشمول این مصوبه نمیشود.
۲۶- در محدوده های دارای حریم مصوب تاریخی رعایت ضوابط حریم مصوب از حیث تراکم، ارتفاع، طبقات، نمای ساختمانی و روند قانونی در تایید نقشه ها الزامیست.
۲۷- در پهنه R تعداد طبقات بدون احتساب پیلوت (همکف) می باشد.
۲۸- بجز ضوابط تراکم، ارتفاع و تعداد طبقات، سایر مشوقات این مصوبه شامل بافتهای فرسوده مصوب فعلی (دهکده) و آتی واقع در حوزه استحفاظی باغات نیز میگردد.
۲۹- بدیهیست در مواردیکه در این مصوبه ذکر نشده بایستی طبق ضوابط و مقررات و جداول دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب اقدام شود.
۳۰- این مصوبه مجموعه های مسکونی قابل اعمال در همه محدوده های بافت فرسوده مصوب و محدوده های الحاقی ۱۰۸ هکتاری مصوب سال ۹۴ کمیسیون ماده ۵ و همچنین محدوده های الحاقی مصوب بعدی می باشد و همچنین شهرداری موظف است نسبت به اجرایی کردن الزامات کالبدی و غیر کالبدی مصوبه شورایی که در این مصوبه ذکر نشده با همکاری سایر ارگانها مطابق مفاد مربوطه اقدامات لازم را انجام و در صورت نیاز به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند. این مصوبه شامل بافت تاریخی شیراز نمیشود.

هاتف عبارت بر اثر پدید آمدن انزلیات کالبدی مصوب ماده ۵



در سطح کار (مهندس) (مهندس) (مهندس) (مهندس)
استعلام از این اداره شهرداری ۱۳۸۰



عنوان نقشه
محدوده محلات هدف بازآفرینی شهری
(بافت فرسوده و مصوب و اسکان غیررسمی)

راهنما

- شبكة دسترسی
- اسکان غیررسمی
- مرز مناطق شهرداری
- بافت فرسوده

1 0.5 0 1 Kilometers



معاونت شهرسازی و معماری
اداره بازآفرینی محلات شهری
شهرداری شیراز

تهیه و تنظیم: یوسف رحمتی
کارشناس برنامه ریزی شهری
اداره بازآفرینی محلات شهری
شهرداری شیراز
تاریخ: آبان ماه ۱۴۰۰
مقیاس: ۱/۲۲۵۰۰

