



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان قم

طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص) شهر قم

(مد حاصل مرقد مطهر حضرت معصومه (س) و مسجد بهمنان)

بفش سوم مطالعات مرحله سوم:

# تدوین ضوابط و معیارهای طراحی



شهرداری قم  
معاونت شهرسازی و معماری

مشاور طرح:



مهندسین مشاور  
فجر توسعه

طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص) شهر قم

---

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم (حد فاصل حرم مطهر حضرت معصومه<sup>(س)</sup> و مسجد مقدس جمکران)

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم  
تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

## همکاران طرح

مدیر پروژه:

دکتر مصطفی عباس زادگان

(عضو هیأت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران، گروه شهرسازی)

مشاور عالی طرح:

دکتر راضیه رضازاده

(عضو هیأت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران، گروه شهرسازی)

دکتر مهران علی الحسابی

(عضو هیأت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران، گروه شهرسازی)

مدیر داخلی:

مهندس مسعود الهی

نماینده محلی:

مهندس سید یمین کشفی

مطالعات طراحی شهری:

مهندس مسعود الهی

مهندس شادی پاکزاد

مهندس آمنه منصوری

کارشناس برنامه ریزی و

مهندس احمد خداوندی

مطالعات اقتصادی:

مهندس محمد انام پور

مهندس هاله حسین پور

مهندس کیومرث سبزی

مطالعات ترافیک:

دکتر نوید کلانتری

کارشناس GIS:

مهندس الهام مردی

ترسیم کامپیوتری:

مهندس منصوره دارستانی

امیرعلی بشردوست

طرح جلد:

مجید ارجمندی

همکاران دفتری:

عفت حسینی، مریم رضایی

آقایان کاشفی، فلاح، صمدی، هادوی راد، آذری

تدارکات:

فهرست مطالب:

۲-۳-۱-۱	ارائه ضوابط همجواری کاربری‌ها و فضاهای شهری	۲
۳-۱-۱-۳	ریزکاربری‌های مجاز در محدوده‌های معرفی شده در محور پیامبر اعظم (ص)	۳
۳-۱-۲	تعیین ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط	۷
۳-۲-۱	ارائه ضوابط گره‌های اجتماعی-کالبدی (فعالیت‌های مجاز و الگوهای رفتاری مناسب)	۱۲
۳-۲-۱-۱	ضوابط تدوام حیات خاطره‌ای و حیات اجتماعی	۱۲
۳-۲-۲	ضوابط گره‌های اجتماعی - کالبدی تعریف شده در محور	۱۶
۳-۳-۱	ارائه ضوابط تراکم‌های ساختمانی	۲۳
۳-۴-۱	ارائه ضوابط جرم‌گذاری و تعیین بر و کف	۲۹
۳-۵-۱	ارائه ضوابط بدنه‌سازی در امتداد محور	۳۳
۳-۵-۱-۱	ضوابط کنترل	۳۳
۳-۵-۲	ضوابط طراحی	۳۳
۳-۵-۲-۱	ضوابط ارتفاعی	۳۳
۳-۵-۲-۲	ضوابط پیش‌آمدگی و فرورفتگی نما	۳۸
۳-۵-۲-۳	ضوابط مصالح و رنگ نما	۴۰
۳-۶-۱	ارائه ضوابط سیمای بام	۴۵
۳-۷-۱	ارائه ضوابط مربوط به دسترسی‌ها، پارکینگ و تقاطع‌ها	۴۷
۳-۸-۱	ارائه ضوابط طراحی فضاهای سبز	۴۹
۳-۸-۱-۱	ضوابط فضای سبز عرصه پلاک‌های ساختمانی واقع در بدنه محور پیامبر اعظم (ص)	۴۹
۳-۸-۲	ضوابط مربوط به فضای سبز حاشیه محور پیامبر اعظم (ص)	۴۹
۳-۸-۳	ضوابط مربوط به مسیرهای سبز در پهنه‌های طبیعی جداره محور	۵۰
۳-۹-۱	ارائه ضوابط سیمای زمین (کفسازی، مبلمان شهری، محوطه‌سازی و حضور آب)	۵۳
۳-۹-۱-۱	کف‌سازی	۵۳
۳-۹-۲	مبلمان شهری	۵۵
۳-۱۰-۱	ارائه ضوابط نورپردازی و روشنایی شب در محور	۶۳
۳-۱۱-۱	ارائه ضوابط نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)	۶۶
پیوست شماره یک: بررسی ضوابط تاثیرگذار طرح جامع شهر قم (با رویکرد ساختاری-راهبردی) بر ضوابط پیشنهادی طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)		
۶۹		۶۹

## فهرست تصاویر:

- تصویر شماره ۱-۱-۳- پهنه‌های تعریف شده در محور پیامبر اعظم (ص) ..... ۲
- تصویر شماره ۲-۱-۳- فرآیند تدقیق ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط ..... ۷
- تصویر شماره ۱-۲-۳- موقعیت بازار- گذر "خان" نسبت به محور ..... ۱۲
- تصویر شماره ۲-۲-۳- پیش‌بینی مفصلی به عنوان جلوخان (فضای واسط) در محل اتصال گذر "خان" ..... ۱۲
- تصویر شماره ۳-۲-۳- موقعیت بیت امام نسبت به محور حرم - جمکران ..... ۱۳
- تصویر شماره ۴-۲-۳- تعریف ورودی مناسب و دعوت کننده در مقابل مجموعه بیت امام ..... ۱۳
- تصویر شماره ۵-۲-۳- موقعیت "امامزاده احمد قاسم" نسبت به محور ..... ۱۳
- تصویر شماره ۶-۲-۳- موقعیت امامزاده احمد قاسم و پتانسیل مناسب تعریف "دروازه" ..... ۱۴
- تصویر شماره ۷-۲-۳- تأمین دسترسی به مجموعه آب انبار و کاروانسرا از محور ..... ۱۴
- تصویر شماره ۸-۲-۳- موقعیت کاروانسرا و آب انبار قدیمی نسبت به محور ..... ۱۴
- تصویر شماره ۹-۲-۳- موقعیت پنج امامزاده نسبت به محور ..... ۱۵
- تصویر شماره ۱۰-۲-۳- موقعیت قلعه "گری" نسبت به محور ..... ۱۶
- تصویر شماره ۱۱-۲-۳- موقعیت گره‌های اجتماعی - کالبدی در نقشه استخوان‌بندی پیشنهادی محور ..... ۱۶
- تصویر شماره ۱-۴-۳- لزوم تبعیت جرم‌گذاری قطعات از شکل قطعه در مجاورت محور ..... ۲۹
- تصویر شماره ۲-۴-۳- جرم‌گذاری L شکل در تقاطع‌ها ..... ۲۹
- تصویر شماره ۳-۴-۳- چگونگی امکان تخصیص فضای باز در حاشیه محور ..... ۳۰
- تصویر شماره ۴-۴-۳- حداقل مساحت مورد نیاز جهت تجمع در محور پیامبر اعظم (ص) ..... ۳۱
- تصویر شماره ۵-۴-۳- حداقل عرض مورد نیاز برای تجمع قطعات در بر محور پیامبر اعظم (ص) ..... ۳۱
- تصویر شماره ۶-۴-۳- تناسب لازم جهت قطعات واقع در محور پیامبر اعظم ..... ۳۱
- تصویر شماره ۱-۵-۳- لزوم عقب‌نشینی به میزان ۵ متر در کف طبقه همکف ..... ۳۴
- تصویر شماره ۲-۵-۳- ممنوعیت ایجاد کنسول و پیش‌آمدگی در نمای مجاور معبر ..... ۳۴
- تصویر شماره ۳-۵-۳- امکان ایجاد کنسول در نمای پشت به خیابان به شرط قرارگیری در کنج ..... ۳۴
- تصویر شماره ۴-۵-۳- لزوم رعایت ارتفاع ۱۱۰ سانتی‌متری برای جان‌پناه ..... ۳۵
- تصویر شماره ۵-۵-۳- لزوم یکسان بودن کد ارتفاعی طبقه هم‌کف و کف پیاده‌رو ..... ۳۵
- تصویر شماره ۶-۵-۳- امکان بالا بردن کف طبقه هم‌کف از تراز خیابان با رعایت فاصله ۱۰ متر ..... ۳۶
- تصویر شماره ۷-۵-۳- امکان پایین بردن کف طبقه هم‌کف از تراز خیابان با رعایت فاصله ۱۰ متر ..... ۳۶
- تصویر شماره ۸-۵-۳- لزوم شفاف بودن دو سوم جداره تجاری در طبقه هم‌کف ابنیه ..... ۳۷
- تصویر شماره ۹-۵-۳- امکان تغییر در کد ارتفاعی ورودی در طبقه هم‌کف ..... ۳۷
- تصویر شماره ۱۰-۵-۳- عدم چرخش صفحه نما نسبت به جداره محور ..... ۳۸
- تصویر شماره ۱۱-۵-۳- عدم پیش‌آمدگی از حد مالکیت زمین در ابنیه حاشیه محور ..... ۳۸
- تصویر شماره ۱۲-۵-۳- امکان ایجاد راهرو و عقب‌نشینی در طبقات از طریق ایجاد بدنه کاذب ..... ۳۸
- تصویر شماره ۱۳-۵-۳- ممنوعیت نفوذ پله و رمپ ابنیه به داخل پیاده‌رو ..... ۳۹
- تصویر شماره ۱۴-۵-۳- ایجاد خوانایی و تشخیص ورودی ..... ۳۹
- تصویر شماره ۱۵-۵-۳- لزوم نماسازی کلیه وجوه قابل دید ساختمان از معبر و یا همسایگی ..... ۴۱
- تصویر شماره ۱۶-۵-۳- تغییر جنس و رنگ مصالح در محل درز انقطاع ابنیه ..... ۴۲

تصویر شماره ۳-۵-۱۷- ممنوعیت طراحی روزن یا بازشو در مرز مشترک همسایگی‌ها.....	۴۲
تصویر شماره ۳-۶-۱- فواصل حداقلی برای استقرار تاسیسات در بام اینیه .....	۴۵
تصویر شماره ۳-۶-۲- دیده نشدن خرپشته در نمای خیابان .....	۴۵
تصویر شماره ۳-۸-۱- محدوده کاشت درختان در فضای باز پلاک‌های ساختمانی .....	۴۹
تصویر شماره ۳-۸-۲- الگوهای طراحی مسیرهای پیاده و دوچرخه در پهنه‌های سبز.....	۵۰
تصویر شماره ۳-۸-۳- پیش‌بینی شرایط مسیرهای سبز و پیاده در شرایط متفاوت فصلی .....	۵۰
تصویر شماره ۳-۸-۴- محدوده تعریف مسیر، کفسازی و حد ارتفاعی در مسیرهای سبز .....	۵۱
تصویر شماره ۳-۸-۵- انواع کفسازی به تناسب نیاز در پهنه‌های سبز .....	۵۱
تصویر شماره ۳-۹-۱- نمونه مناسب کفسازی و تفکیک مسیر .....	۵۳
تصویر شماره ۳-۹-۲- نمونه‌های مناسب کفسازی در مسیر پیاده .....	۵۳
تصویر شماره ۳-۹-۳- نمونه پیشنهادی کفسازی در پای درختان شهری.....	۵۴
تصویر شماره ۳-۹-۴- نمونه‌های پیشنهادی سطل زباله .....	۵۶
تصویر شماره ۳-۹-۵- نمونه‌های پیشنهادی گل‌جای (flower box) .....	۵۷
تصویر شماره ۳-۹-۶- نمونه‌های پیشنهادی ستون تبلیغات .....	۵۷
تصویر شماره ۳-۹-۷- قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی بر روی پیشانی واحدهای تجاری.....	۵۸
تصویر شماره ۳-۹-۸- لزوم قرارگیری بدون فاصله و بدون زاویه تابلوهای تبلیغاتی در نما .....	۵۸
تصویر شماره ۳-۹-۹- نمونه‌های پیشنهادی نیمکت .....	۵۹
تصویر شماره ۳-۹-۱۰- نمونه‌های پیشنهادی ایستگاه اتوبوس .....	۵۹
تصویر شماره ۳-۹-۱۱- نمونه آبخوری .....	۶۰
تصویر شماره ۳-۱۰-۱- نمونه‌های پیشنهادی چراغ‌های ایستاده برای روشنایی پیاده‌روها.....	۶۳
تصویر شماره ۳-۱۰-۲- نورپردازی مناسب و ایجاد فضای امن و مطلوب شبانه .....	۶۴

## فهرست جداول:

جدول شماره ۳-۱-۱- ضوابط و مقررات مقیاس و نوع کاربری در پهنه‌بندی محور پیامبر اعظم <sup>(ص)</sup> .....	۳
جدول شماره ۳-۳-۱- ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی در محور پیامبر اعظم <sup>(ص)</sup> .....	۲۳
جدول شماره ۳-۵-۱- مشخصات پنجره‌های مورد استفاده.....	۴۱
جدول شماره ۳-۸-۱- ابعاد لازم جهت تأمین فضای مورد نیاز برای تعریف و عملکرد مسیرهای سبز .....	۵۱
جدول شماره ۳-۱۱-۱- ترکیب پیشنهادی کمیته نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم <sup>(ص)</sup> .....	۶۶

## ❖ مقدمه:

احداث محور حرم - جمکران شهر قم، در اواخر سال ۱۳۷۴، با هدف سهولت دسترسی زائرین و ایجاد فضایی پرجاذبه در مسیر حرکت آنان میان حرم مطهر و مسجد جمکران، توسط وزارت کشور مطرح گردید. این تصمیم در حالی اتخاذ شد که این محور در طرح جامع شهر قم (۱۳۶۹) و طرح تفصیلی شهر قم (۱۳۷۲) دیده نشده بود. در سال ۱۳۷۴ طرحی شامل پیشنهاد بلواری به عرض معبر ۵۰۰ متر و احداث بدنه در طول مسیر تهیه شد. به دلیل گستردگی تخریب‌ها و گسستن ساختار نیمه جنوبی شهر قم، این طرح به مرحله نهایی اجرا نرسید و ماحصل آن تملک و تخریب بخش‌های ابتدایی مسیر حد فاصل خیابان ارم در مجاورت حرم حضرت معصومه تا امامزاده شاه احمد بن قاسم در این دوره بود.

بازبینی‌های متعاقب در طرح تفصیلی شهر شامل عرض تملک مسیر، کلیت کاربری‌های بدنه و شکل عمومی تقاطع‌های محور در سال ۷۷ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسید. مطابق با ویژگی‌های تعریف شده برای محور مزبور در بازنگری طرح تفصیلی شهر قم، این محور به مثابه خیابانی شهری از نوع شریانی درجه یک و با عملکرد عمده اقامتی-فرهنگی-تجاری در محدوده شهری و فضای سبز در خارج محدوده پیش‌بینی گردید.

شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۷۸/۵/۱۱، نظر به انجام تملک و تخریب بخش‌هایی از منطقه در مجاورت حرم حضرت معصومه<sup>(س)</sup> با قسمتی از طرح محور پیشنهادی از محل حرم مطهر تا میدان شاهزاده احمد بن قاسم با طراحی شهری مناسب با توجه و تاکید بر مسیر پیاده موافقت و مقرر نمود بلافاصله مطالعه‌ای جامع با رعایت طرح جامع ناحیه‌ای شهرستان قم و منطقه جمکران و لحاظ نمودن دسترسی مناسب بین حرم حضرت معصومه<sup>(س)</sup> و مسجد جمکران و بالاخره با توجه به طرح جامع شهر که از این نظر مورد تجدیدنظر قرار خواهد گرفت، انجام و نتیجه به شورای عالی گزارش گردد. بر این اساس در سال ۱۳۸۰ طرحی دیگر برای محور حد فاصل حرم حضرت معصومه تا میدان معلم تهیه شد. تغییرات گسترده در محدوده از قبیل پیشنهاد توسعه شرقی حرم مطهر حضرت معصومه و مغایرت‌های اساسی ایجاد شده ناشی از اقدامات توسعه‌ای پس از تهیه طرح باعث گردید که طرح دوم نیز تحقق‌پذیر نباشد.

طی سالهای ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۶ طرح جامع شهر قم با رویکرد ساختاری-راهبردی تهیه و در جلسه ۸۶/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب شد. در این مصوبه شورای عالی ضمن موافقت با الحاق روستای جمکران و موافقت با افزودن باند ۴۰۰ متری از خط محدوده تا روستای جمکران) و اراضی سمت شرق آن به محدوده شهر قم مقرر نمود که نقشه تفصیلی اراضی اضافه شده صرفاً با کاربری خدمات عمومی در مقیاس منطقه، فضای سبز و گردشگری (بدون کاربری مسکونی) تهیه شده و پس از طی مراحل استانی با تایید دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری به مراجع مربوطه ابلاغ گردد.

در مردادماه سال ۱۳۸۷، طراحی شهری محور از سوی معاونت شهرسازی شهرداری قم به مهندسین مشاور فجر توسعه محول گردید. مأموریت تعریف شده در این پروژه طراحی محور شهری میان حرم حضرت معصومه<sup>(س)</sup> و مسجد جمکران با رویکرد آیینی-زیارتی-فرهنگی است. طرح محور پس از تهیه در جلسه مورخ کمیسیون ماده ۵ استان قم مورد تصویب قرار گرفت. طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> با در نظر داشتن مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص این محور و پیروی از طرح جامع شهر قم (با رویکرد ساختاری-راهبردی) به عنوان آخرین سند فرادستی شهر قم در مرحله طراحی و تدوین ضوابط انجام پذیرفته است. طرح جامع شهر قم (با رویکرد ساختاری-راهبردی) به واسطه مقیاس مداخله و نوع نگاه ساختاری-راهبردی حاوی خطوط راهنمای کلی طرح‌های موضعی و موضوعی شهر قم است. رئوس مطالب مورد استفاده از ضوابط طرح جامع شهر قم در تهیه ضوابط طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> در پیوست شماره یک معرفی شده است. در ادامه ضوابط طراحی شهری محور ارائه می‌شود.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

### ۳-۱- ارائه ضوابط همجواری کاربری‌ها و فضاهای شهری

۳-۱-۱- ریز کاربری‌های مجاز در محدوده‌های معرفی شده در محور پیامبر اعظم (ص)

۳-۱-۲- تعیین ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط

۳-۱-۲-۱- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری (فروش کالا، خدمات عمومی، خدمات مالی)

۳-۱-۲-۲- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری-خدماتی-مسکونی

۳-۱-۲-۳- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری-خدماتی-گردشگری

۳-۱-۲-۴- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری-گردشگری

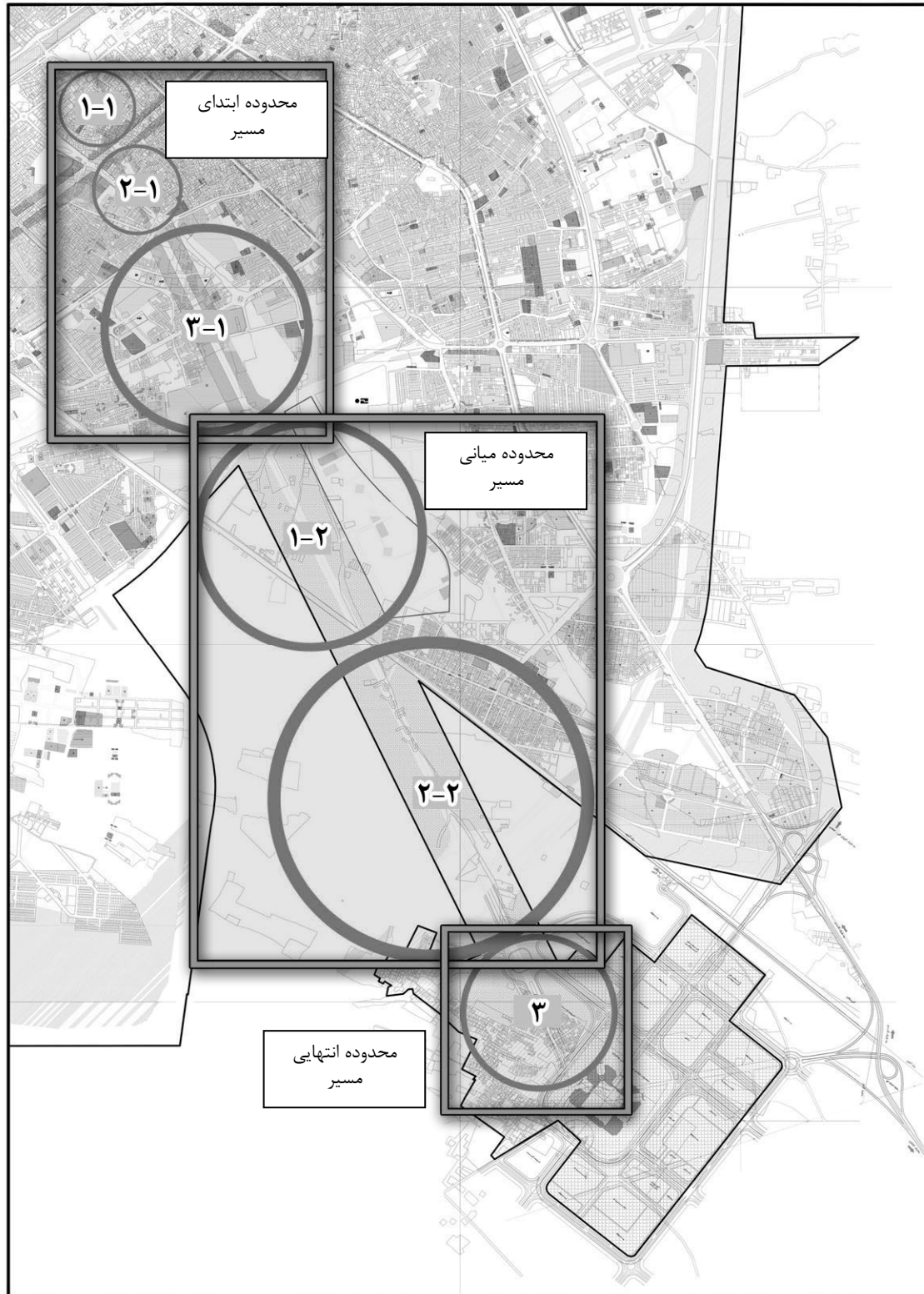
۳-۱-۲-۵- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تفریحی-گردشگری

۳-۱-۲-۶- ضوابط استقرار کاربری در ابنیه فرهنگی-هنری



### ۳-۱-۱- ارائه ضوابط همجواری کاربری‌ها و فضاهای شهری

کاربری‌های پیشنهادی در بدنه این مسیر را با توجه به چشم‌انداز تدوین شده برای محور، می‌توان با توجه به پهنه‌های تعریف شده در مرحله دوم پروژه که در تصویر شماره ۳-۱-۱ نیز آمده است، به شرح جدول شماره ۳-۱-۱ ارائه نمود.



تصویر شماره ۳-۱-۱- پهنه‌های تعریف شده در محور پیامبر اعظم (ص)

جدول شماره ۳-۱-۱- ضوابط و مقررات مقیاس و نوع کاربری در پهنه‌بندی محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

توضیحات	محدوده ۳	محدوده ۲-۲	محدوده ۱-۲	محدوده ۳-۱	محدوده ۲-۱	محدوده ۱-۱	نوع کاربری
در خصوص عملکردهای مجاز قابل تخصیص در هر کاربری به بند ۱-۱-۳ مراجعه شود	●	●	●	●	●	●	تجاری
	●	●	●	●	●	●	فرهنگی - هنری
	●	●	-	-	-	●	تفریحی - گردشگری
	●	-	-	●	-	●	درمانی
	-	-	●	-	-	-	ورزشی
	●	●	●	●	-	-	پارک و فضای سبز
	●	-	-	-	-	●	اداری
	-	-	●	-	-	-	انتظامی
	●	●	●	●	●	-	مختلط تجاری - گردشگری
	●	-	-	●	-	-	مختلط تجاری - خدماتی - مسکونی
	-	●	●	-	-	-	مختلط تجاری - خدماتی - گردشگری
-	-	●	●	-	●	حمل و نقل و انبارداری	

### ۳-۱-۱- ریز کاربری‌های مجاز در محدوده‌های معرفی شده در محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

در ادامه به منظور ارائه تعاریف مشخص از کاربری‌های پیشنهادی در جداره محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> شهر قم و معرفی ریز کاربری‌های مجاز و غیر مجاز در هر یک از سطوح ناحیه، منطقه و شهر، در بدنه این محور، جزئیات هر یک از گروه‌های کاربری به تفکیک پهنه‌های محور، به شرح زیر قابل ارائه است.

#### (محدوده شماره ۱-۱)

محدوده شماره ۱-۱ حد فاصل محور عمار یاسر تا طرح توسعه شرقی حرم به عنوان فضای اتصال دهنده بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> به مجموعه حرم مطهر حضرت معصومه<sup>(ص)</sup> در نظر گرفته شده است. این بخش به صورت فضای یکپارچه و با عملکرد بست اتصال دهنده عمل خواهد نمود.

کاربری‌های شکل گیرنده در بدنه این بخش از مسیر شامل عملکردهای زیر خواهند بود.

☑ **کاربری تجاری:** اختصاص عملکردهای تجاری شامل فروش سوغات مذهبی مجاز می‌باشد.

☑ **کاربری فرهنگی-هنری:** اختصاص عملکردهای فرهنگی شامل (نمایشگاه‌ها هنرهای تجسمی و سنتی (خط، تہذیب و معرق کاری)، نمایشگاه و آموزش قرآن، کتابفروشی، سالن نمایش فیلم های مرتبط با موضوعات مذهبی- زیارتی، گالری و نگارخانه و انجمن ها و NGO های فرهنگی) مجاز می‌باشد.

☑ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری شامل دفاتر راهنمای زائر و دفاتر ازدواج، صرافی و شعب بانک، دفاتر پست، کافی نت و خانه‌های خیر مجاز می‌باشد.

- ☑ **کاربری درمانی:** اختصاص عملکردهای درمانی شامل (مراکز مشاوره خانواده، مراکز انتقال خون و مراکز مشاوره بهزیستی) مجاز می‌باشد.
- ☑ **کاربری تفریحی-گردشگری:** اختصاص عملکردهای پذیرایی شامل رستوران و اغذیه فروشی مجاز می‌باشد.
- ☑ **کاربری انتظامی:** اختصاص عملکردهای انتظامی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
- ☑ **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اختصاص تراز منفی یک این بخش به پایانه حمل و نقل عمومی و ترازهای منفی دو تا چهار به پارکینگ برای مراجعه کنندگان به مجموعه حرم مجاز می‌باشد.
- ☑ **کاربری مسکونی:** اختصاص عملکرد مسکونی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.

### (محدوده شماره ۱-۲)

- کاربری‌های شکل گیرنده در بدنه این بخش از مسیر شامل عملکردهای زیر خواهند بود.
- ☑ **کاربری تجاری:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح منطقه و شهر شامل "فروش کالا" (بازار روز و بازارچه‌ها، فروشگاههای بزرگ و مجتمع‌های تجاری، پوشاک و کفش و کیف، طلا و جواهر، لوکس فروشی، صنایع دستی)، "خدمات عمومی" (دفاتر تبلیغات و پذیرش آگهی، مراکز مشاوره شغلی، دارالترجمه و شرکت‌های مشاور، آژانس مسافرتی و دفاتر جهانگردی) و "خدمات مالی" (شعب بانک‌ها و دفاتر خدمات تلفن همراه و دفاتر بیمه) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری فرهنگی-هنری:** اختصاص عملکردهای فرهنگی در سطح منطقه و شهر (کتابخانه‌های درجه ۱ و ۲، کانون‌های هنری، یادمان‌ها، NGO های فرهنگی و گنجینه‌ها و موزه‌ها و مراکز تبادلات فرهنگی و مذهبی) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری مذهبی:** تثبیت عملکردهای آموزشی مذهبی وضع موجود مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری مختلط تجاری-گردشگری:** اختصاص عملکردهای گردشگری (اقامتی) در سطح منطقه و شهر (هتل‌های پنج ستاره و بزرگ بین‌المللی، رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری و تالارها) در اختلاط با عملکردهای تجاری در سطح منطقه و شهر مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری درمانی:** اختصاص عملکردهای درمانی در سطح ناحیه (کلینیک و درمانگاه، داروخانه) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری ورزشی:** اختصاص عملکردهای ورزشی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری انتظامی:** اختصاص ادارات انتظامی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اختصاص عملکردهای حمل و نقل و انبارداری در قابل پارکینگ‌های عمومی در لایه دوم از بر محور مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری مسکونی:** اختصاص عملکرد مسکونی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.

### (محدوده شماره ۱-۳)

- کاربری‌های شکل گیرنده در بدنه این بخش از مسیر شامل عملکردهای زیر خواهند بود.
- ☑ **کاربری تجاری:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح شهر و منطقه شامل "فروش کالا" (بازار روز و بازارچه‌ها، فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای و مجتمع‌های بزرگ تجاری، و کلیه نیازمندی‌های ماهانه و بلندمدت)، "خدمات عمومی" (دفاتر تبلیغات و پذیرش آگهی، مراکز مشاوره شغلی، دارالترجمه و شرکت‌های مشاور، آژانس مسافرتی و دفاتر جهانگردی) و "خدمات مالی" (شعب بانک‌ها و دفاتر خدمات تلفن همراه و دفاتر بیمه) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری فرهنگی-هنری:** اختصاص عملکردهای فرهنگی در سطح منطقه و شهر (کتابخانه‌های درجه ۱ و ۲، کانون‌های هنری، یادمان‌ها، NGO های فرهنگی و گنجینه‌ها و موزه‌ها و مراکز تبادلات فرهنگی و مذهبی) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری درمانی:** اختصاص عملکردهای درمانی در سطح ناحیه و منطقه شامل (کلینیک و درمانگاه، داروخانه، مراکز جراحی کوچک) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری پارک و فضای سبز:** تثبیت باقیمانده پارک وضع موجود پس از تعریض و اختصاص عملکردهای سبز و پارک در مقیاس ناحیه‌ای مجاز می‌باشد.

- ✓ **کاربری مختلط تجاری- خدماتی- مسکونی:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح شهر و منطقه در اختلاط با کارکرد خدماتی (موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی) در طبقات میانی و کارکرد سکونتی در طبقات بالایی مجموعه مجاز می‌باشد. شایان ذکر است که هر یک از کارکردهای سه‌گانه ملزم به تامین دسترسی مجزا می‌باشند.
- ✓ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری در جداره این محدوده شامل موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی در اختلاط با کارکردهای تجاری و مسکونی در قالب کاربری مختلط تجاری-خدماتی-مسکونی مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری ورزشی:** اختصاص عملکردهای ورزشی در جداره این بخش از محور مجاز نمی‌باشد.
- ✓ **کاربری انتظامی:** اختصاص عملکردهای انتظامی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
- ✓ **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اختصاص عملکردهای حمل و نقل و انبارداری در قابل پارکینگ‌های عمومی در لایه دوم از بر محور مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری مسکونی:** اختصاص عملکرد مسکونی در جداره این محدوده از محور در طبقات بالای کاربری‌های مختلط تجاری-خدماتی-مسکونی مجاز می‌باشد.

### (محدوده شماره ۲-۱)

- کاربری‌های شکل گیرنده در این بخش از مسیر شامل عملکردهای زیر خواهند بود.
- ✓ **کاربری تجاری:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح شهر و منطقه شامل "فروش کالا" (بازار روز و بازارچه‌ها، فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای و مجتمع‌های بزرگ تجاری، و کلیه نیازمندی‌های ماهانه و بلندمدت)، "خدمات عمومی" (دفاتر تبلیغات و پذیرش آگهی، مراکز مشاوره شغلی، دارالترجمه و شرکت‌های مشاور، آژانس مسافرتی و دفاتر جهانگردی) و "خدمات مالی" (شعب بانک‌ها و دفاتر خدمات تلفن همراه و دفاتر بیمه) مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری فرهنگی-هنری:** اختصاص عملکردهای فرهنگی در سطح منطقه و شهر (موزه‌ها، سینماها، کتابخانه‌ها، سالن‌های اجتماعات، خانه فرهنگ، بوستان‌های موضوعی (باغ موزه) و نمایشگاه هنری) مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری ورزشی:** اختصاص عملکردهای ورزشی در جداره این محدوده از محور در سطح منطقه و محدود به احداث زمینهای ورزشی روباز و مجموعه سرپوشیده چند منظوره خواهد بود.
- ✓ **کاربری انتظامی:** اختصاص ادارات انتظامی صرفا در محل مشخص شده برای این مجموعه در طرح محور مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری مختلط تجاری-گردشگری:** اختصاص عملکردهای گردشگری (اقامتی) در سطح منطقه و شهر (هتل‌های پنج‌ستاره و بزرگ بین‌المللی و رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری، سالن‌های برگزاری مراسم، تالارها و سفره‌خانه‌های سنتی) در اختلاط با عملکردهای تجاری در سطح منطقه و شهر مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری مختلط تجاری- خدماتی- گردشگری:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح شهر و منطقه در اختلاط با کارکرد خدماتی (موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی) در طبقات میانی و کارکرد گردشگری (اقامتی) در طبقات بالایی مجموعه مجاز می‌باشد. شایان ذکر است که هر یک از کارکردهای سه‌گانه ملزم به تامین دسترسی مجزا می‌باشند.
- ✓ **کاربری پارک و فضای سبز:** اختصاص عملکرد فضای سبز در جداره این بخش از محور در اطراف مجموعه‌های ایجاد شونده و نیز در تلفیق با مجموعه‌های فرهنگی و به صورت بوستان‌های موضوعی (باغ موزه‌ها) منطبق با پلان کاربری محور مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری در جداره این محدوده شامل موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی در اختلاط با کارکردهای تجاری و گردشگری در قالب کاربری مختلط تجاری-خدماتی-گردشگری مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری درمانی:** اختصاص عملکردهای درمانی در این محدوده مجاز نمی‌باشد.
- ✓ **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اختصاص عملکردهای حمل و نقل و انبارداری در قابل پارکینگ‌های عمومی در لایه دوم از بر محور مجاز می‌باشد.

### (محدوده شماره ۲-۲)

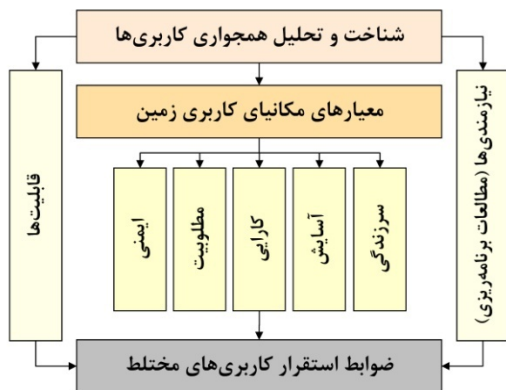
- کاربری‌های شکل گیرنده در بدنه این بخش از مسیر شامل عملکردهای زیر خواهند بود.
- ☑ **کاربری تجاری:** اختصاص عملکردهای تجاری در این بخش از مسیر تنها محدود به عملکردهای تجاری تفریحی مرتبط با عملکرد فضای سبز و استفاده زائران خواهد بود (گل‌فروشی و پرورش گل و گیاه، گیاهان دارویی، فروش محصولات فرهنگی، صنایع دستی) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری فرهنگی-هنری:** اختصاص عملکردهای فرهنگی در سطح منطقه و شهر (موزه‌ها، سینماها، کتابخانه‌ها، سالن‌های اجتماعات، خانه فرهنگ، بوستان‌های موضوعی (باغ موزه) و نمایشگاه هنری) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری ورزشی:** اختصاص عملکردهای ورزشی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری انتظامی:** اختصاص عملکرد انتظامی صرفاً در محل مشخص شده برای این مجموعه مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری مختلط تجاری-گردشگری:** اختصاص عملکردهای گردشگری (اقامتی) در سطح منطقه و شهر (هتل‌های پنج‌ستاره و بزرگ بین‌المللی و رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری، سالن‌های برگزاری مراسم، تالارها و سفره‌خانه‌های سنتی) در اختلاط با عملکردهای تجاری در سطح منطقه و شهر مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری مختلط تجاری-خدماتی-گردشگری:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح شهر و منطقه در اختلاط با کارکرد خدماتی (موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی) در طبقات میانی و کارکرد گردشگری (اقامتی) در طبقات بالایی مجموعه مجاز می‌باشد. شایان ذکر است که هر یک از کارکردهای سه‌گانه ملزم به تامین دسترسی مجزا می‌باشند.
  - ☑ **کاربری پارک و فضای سبز:** اختصاص عملکرد فضای سبز در جداره این بخش از محور در اطراف مجموعه‌های ایجاد شونده و نیز در تلفیق با مجموعه‌های فرهنگی و به صورت بوستان‌های موضوعی (باغ موزه‌ها) منطبق با پلان کاربری محور مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری تفریحی-گردشگری:** اختصاص عملکردهای گردشگری (اقامتی) در سطح منطقه و شهر (هتل‌های پنج‌ستاره و بزرگ بین‌المللی و رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری، مهمانسراهای کوچک و بزرگ، تالارها و سفره‌خانه‌های سنتی، کمپینگ مسافران و زائران در فضاهای باز و نیمه باز) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری در جداره این محدوده در اختلاط با کارکردهای تجاری مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری درمانی:** اختصاص عملکردهای درمانی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری انتظامی:** اختصاص عملکردهای انتظامی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
  - ☑ **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اختصاص عملکردهای حمل و نقل و انبارداری در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.

### (محدوده شماره ۳)

- کاربری‌های شکل گیرنده در بدنه این بخش از مسیر شامل عملکردهای زیر خواهند بود.
- ☑ **کاربری تجاری:** اختصاص عملکردهای تجاری در سطح منطقه شامل "فروش کالا" (بازار روز و بازارچه‌ها، فروشگاه‌های بزرگ و مجتمع‌های تجاری، پوشاک و کفش و کیف، طلا و جواهر، لوکس فروشی، صنایع دستی)، "خدمات عمومی" (دفاتر تبلیغات و پذیرش آگهی، مراکز مشاوره شغلی، دارالترجمه و شرکت‌های مشاور، آژانس مسافرتی و دفاتر جهانگردی) و "خدمات مالی" (شعب بانک‌ها و دفاتر خدمات تلفن همراه و دفاتر بیمه) مجاز می‌باشد.
  - ☑ **کاربری فرهنگی-هنری:** اختصاص عملکردهای فرهنگی در سطح منطقه (کتابخانه‌های درجه ۱ و ۲، کانون‌های هنری، یادمان‌ها، NGO های فرهنگی و گنجینه‌ها و موزه‌ها و مراکز تبادلات فرهنگی و مذهبی) مجاز می‌باشد.

- ✓ **کاربری مختلط تجاری-گردشگری:** اختصاص عملکردهای گردشگری (اقامتی) در سطح منطقه و شهر (هتل‌های پنج‌ستاره و بزرگ بین‌المللی و رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری، سالن‌های برگزاری مراسم، تالارها و سفره‌خانه‌های سنتی) در اختلاط با عملکردهای تجاری در سطح منطقه و شهر مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری خدمات تفریحی-گردشگری:** اختصاص عملکردهای گردشگری (اقامتی) در سطح منطقه و شهر (رستوران‌ها و سالن‌های غذاخوری، مهمانسراهای کوچک و بزرگ، هتل‌ها و تالارها و سفره‌خانه‌های سنتی) مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری اداری:** اختصاص عملکردهای اداری جهت استقرار موسسات دولتی و شرکتهای دولتی در لایه دوم از محور، صرفاً در محل مشخص شده در طرح مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری درمانی:** اختصاص عملکردهای درمانی در سطح ناحیه (کلینیک و درمانگاه، داروخانه) در محل پیش‌بینی شده مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری ورزشی:** اختصاص عملکردهای ورزشی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
- ✓ **کاربری پارک و فضای سبز:** اختصاص عملکردهای فضای سبز در لایه دوم محور به منظور جداسازی طرح محور از محدوده سکونتی جمکران شهر قم مجاز می‌باشد.
- ✓ **کاربری انتظامی:** اختصاص عملکردهای انتظامی در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.
- ✓ **کاربری حمل و نقل و انبارداری:** اختصاص عملکردهای حمل و نقل و انبارداری در جداره این محدوده از محور مجاز نمی‌باشد.

### ۳-۱-۲- تعیین ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط



تصویر شماره ۳-۱-۲- فرآیند تدقیق ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط

در مبحث حاضر به چگونگی تأثیر عملکردهای خرد در قطعات و تک‌بناهای جداره محور پیامبر اعظم (ص) و چگونگی تأمین‌سازی لازم بین عملکردهای جاری در یک بنای "مختلط" پرداخته و ضوابط لازم برای تأمین این‌سازی با توجه به انتظارات موجود از شرایط اجتماعی و اقتصادی بدنه و تأثیر آن بر تصور ذهنی افراد از فضای عمومی در این محور ارائه خواهد شد.

با توجه به کلیات پیش‌بینی شده در خصوص کاربری زمین در محدوده محور پیامبر اعظم (ص) ضوابط و مقررات چگونگی استقرار کاربری‌های مختلط در ساختمان‌های جداره محور به شرح زیر ارائه می‌گردد.

### ۳-۱-۲-۱- ضوابط استقرار کاربری در ابنیه تجاری (فروش کالا، خدمات مالی و عمومی)

- ✓ احداث مجتمع‌های تجاری در بدنه محور پیامبر اعظم (ص) مجاز می‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد صرفاً تجاری در تمام طبقات، مشروط بر تأمین پارکینگ در ساختمان، بلامانع است.
- ✓ مجتمع‌های تجاری می‌تواند شامل بخشهای مختلف تجاری، مشتمل بر "فروش کالا"، "خدمات عمومی" و "خدمات مالی" باشد.
- ✓ در کلیه ابنیه تجاری، بخش‌های "فروش کالا"، "خدمات عمومی" و "خدمات مالی" باید در طبقات مجزا پیش‌بینی شوند.
- ✓ اختصاص کلیه طبقات یک ساختمان تجاری به "خدمات مالی" (نظیر بانک‌ها) مجاز نمی‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات زیرزمین می‌بایست با رعایت دسترسی و نورگیری مناسب انجام شود.
- ✓ کلیه عملکردهای تجاری در یک ساختمان، به استثنای بانک‌ها، می‌توانند از ورودی مشترک استفاده کنند.

### ۱-۲-۲- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری - خدماتی - مسکونی

- ✓ احداث بنای اداری و یا مسکونی به صورت منفرد در بدنه محور پیامبر اعظم (ص) مجاز نمی‌باشد.
- ✓ طبقه همکف کلیه ابنیه تجاری-خدماتی-مسکونی باید به کاربری تجاری اختصاص یابد. اختصاص طبقه همکف در این ساختمان‌ها به عملکرد خدماتی و مسکونی مجاز نمی‌باشد.
- ✓ در کلیه ابنیه تجاری-خدماتی-مسکونی، ۳۳ درصد تراکم ساختمانی به عملکرد تجاری، ۲۵ درصد تراکم ساختمانی به کاربری خدماتی و ۴۲ درصد تراکم ساختمانی به کاربری مسکونی اختصاص دارد.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد تجاری در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، به ترتیب اولویت در طبقات همکف، زیرزمین، طبقه اول و طبقه دوم می‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات زیرزمین باید با رعایت دسترسی و نورگیری مناسب انجام شود.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد خدماتی در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، به ترتیب اولویت در طبقات دوم تا پنجم می‌باشد.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد مسکونی در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، در طبقات ششم و بالاتر می‌باشد.
- ✓ در کلیه ساختمانهای تجاری-خدماتی-مسکونی ورودی بخش تجاری باید مجزا از ورودی بخش خدماتی و ورودی بخش مسکونی پیش‌بینی شود.
- ✓ ورودی بخش مسکونی باید مجزا از ورودی بخش تجاری و ورودی بخش خدماتی از طریق معابر پشتیبان تامین شود.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات هم‌کف، زیرزمین و طبقه اول به شرط تأمین پارکینگ و حفظ سرسرای ورودی بخش مسکونی در طبقه همکف، مجاز می‌باشد.

### ۱-۲-۳- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری - خدماتی - گردشگری

- ✓ احداث بنای اداری و یا مسکونی به صورت منفرد در بدنه محور پیامبر اعظم (ص) مجاز نمی‌باشد.
- ✓ طبقه همکف کلیه ابنیه تجاری-خدماتی-گردشگری باید به کاربری تجاری اختصاص یابد. اختصاص طبقه همکف در این ساختمان‌ها به عملکرد خدماتی و گردشگری (اقامتی) مجاز نمی‌باشد.
- ✓ در کلیه ابنیه تجاری - خدماتی-گردشگری، ۳۳ درصد تراکم ساختمانی به عملکرد تجاری، ۲۵ درصد تراکم ساختمانی به کاربری خدماتی و ۴۲ درصد تراکم ساختمانی به کاربری گردشگری (اقامتی) اختصاص دارد.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد تجاری در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، به ترتیب اولویت در طبقات همکف، زیرزمین، طبقه اول و طبقه دوم می‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات زیرزمین باید با رعایت دسترسی و نورگیری مناسب انجام شود.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد خدماتی در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، به ترتیب اولویت در طبقات دوم تا پنجم می‌باشد.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد گردشگری (اقامتی) در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، در طبقات ششم و بالاتر می‌باشد.
- ✓ در کلیه ساختمانهای تجاری-خدماتی-گردشگری ورودی بخش تجاری باید مجزا از ورودی بخش خدماتی و ورودی بخش گردشگری (اقامتی) پیش‌بینی شود.
- ✓ ورودی بخش گردشگری (اقامتی) باید مجزا از ورودی بخش تجاری و ورودی بخش خدماتی تامین شود.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات هم‌کف، زیرزمین، طبقه اول و دوم به شرط تأمین پارکینگ و حفظ سرسرای ورودی و پذیرش بخش گردشگری (اقامتی) در طبقه همکف، مجاز می‌باشد.

### ۳-۱-۲-۴- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تجاری - گردشگری

- ✓ احداث بنای گردشگری (اقامتی) به صورت منفرد در بدنه محور پیامبر اعظم (ص) به شرط اختصاص طبقه همکف آن به عملکرد پذیرایی (شامل کافی شاپ و رستوران و غذاخوری و چاپخانه و نظایر آن) مجاز می‌باشد.
- ✓ در کلیه ابنیه تجاری- گردشگری حداکثر ۳۰ درصد تراکم ساختمانی می‌تواند به عملکرد تجاری اختصاص یابد.
- ✓ ورودی بخش تجاری در ساختمان‌های مختلط، باید جدا از ورودی بخش گردشگری (اقامتی) پیش‌بینی گردد.
- ✓ در کلیه ساختمانهای تجاری-گردشگری، اختصاص طبقه هم‌کف به عملکرد گردشگری (اقامتی) مجاز نمی‌باشد. اما استقرار پذیرش و سرسرای ورودی بخش گردشگری (اقامتی) در این طبقه با رعایت ورودی مجزا بلامانع است.
- ✓ ترتیب اختصاص عملکرد تجاری در طبقات ساختمان به شرط تأمین پارکینگ، به ترتیب اولویت در طبقات همکف، زیرزمین، طبقه اول و دوم می‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات هم‌کف، زیرزمین، طبقه اول و طبقه دوم به شرط تأمین پارکینگ و حفظ سرسرای ورودی و پذیرش بخش گردشگری (اقامتی) در طبقه همکف، مجاز می‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات زیرزمین می‌بایست با رعایت دسترسی و نورگیری مناسب انجام شود.

### ۳-۱-۲-۵- ضوابط استقرار کاربری‌های مختلط در ابنیه تفریحی-گردشگری

- ✓ سهم هر یک از فعالیت‌های تجاری، پذیرایی و گردشگری (اقامتی) در کلیه ابنیه تفریحی-گردشگری به ترتیب ۱۰ درصد (پذیرایی: رستوران، غذاخوری، تالار مهمانی)، ۱۰ درصد (تجاری: فروشگاه صنایع محلی، فروش کتاب، مواد غذایی و ...) و ۸۰ درصد (گردشگری (اقامتی)) می‌باشد.
- ✓ فعالیت‌های پذیرایی و تجاری در طبقه هم‌کف پیش‌بینی گردد. اما، اختصاص طبقه هم‌کف به عملکرد گردشگری (اقامتی) مجاز نمی‌باشد. اما استقرار پذیرش و سرسرای ورودی بخش گردشگری (اقامتی) در این طبقه با رعایت ورودی مجزا بلامانع است.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد پذیرایی و تجاری در طبقات هم‌کف، زیرزمین و طبقه اول به شرط تأمین پارکینگ و حفظ سرسرای ورودی و پذیرش بخش گردشگری (اقامتی) در طبقه همکف، مجاز می‌باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری در طبقات زیرزمین می‌بایست با رعایت دسترسی و نورگیری مناسب انجام شود.

### ۳-۱-۲-۶- ضوابط استقرار کاربری‌های ابنیه فرهنگی

- ✓ احداث بنای فرهنگی به صورت منفرد در بدنه محور پیامبر اعظم (ص) مجاز می‌باشد.
- ✓ بخشی از کاربری‌های ابنیه فرهنگی قابلیت اختصاص به فعالیت‌های آموزشی مرتبط را خواهد داشت. این میزان نباید از حداکثر ۱۰ درصد تراکم مجموعه بیشتر باشد.
- ✓ پیش‌بینی عملکرد تجاری مرتبط با عملکرد فرهنگی مجاز می‌باشد. در طراحی بنای فرهنگی، به منظور تقویت فعالیت و سرزندگی محور، عملکرد تجاری مرتبط باید در جداره‌های محور پیش‌بینی شود. میزان عملکرد تجاری اختصاص یافته نباید از ۱۰ درصد تراکم مجموعه بیشتر باشد.
- ✓ عملکردهای تجاری در ساختمان‌های فرهنگی باید متناسب با کارکرد فرهنگی (به عنوان مثال نمایشگاه و فروشگاه کتاب، فروش ابزار هنری، نرم‌افزار و سخت‌افزارهای فرهنگی و نظایر آن) باشند. بخش تجاری باید قابلیت دسترسی از بر محور و از درون مجموعه را دارا باشند.

### ۳-۱-۲-۷- ضوابط استقرار کاربری در بوستان‌های موضوعی (باغ موزه)

- ✓ با توجه به مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در خصوص الحاق محدوده بلوار پیامبر اعظم (حد فاصل تقاطع فردوسی تا رینگ بیرونی مجموعه جمکران) و تاکید طرح بلوار پیامبر اعظم (ص) در زمینه غلبه فضای سبز و باز در این محدوده، تعداد یازده عدد بوستان موضوعی (باغ‌موزه) به عنوان پهنه‌های سبز با حداقل فضای ساخته شده پیش‌بینی شده است.



- ✓ حداکثر سطح اشغال قابل جانمایی در این قطعات به میزان ۱۰ درصد کل عرصه قطعه تعیین می‌شود.
- ✓ حداکثر ارتفاع ابنیه، ۱۰ متر و حداکثر تراکم ۲۵ درصد کل عرصه قطعه می‌باشد.
- ✓ نظر به لزوم دسترسی و نفوذپذیری زائران و استفاده کنندگان طرح بلوار پیامبر اعظم (ص) ایجاد هرگونه دیوار، حصار و مانع جداکننده میان قطعات این بخش‌ها و محور پیامبر اعظم (ص) ممنوع می‌باشد و حفاظت فیزیکی تنها مشمول ساختمان‌ها است.
- ✓ با توجه به تخصیص طبقه همکف ساختمان‌ها واقع در این قطعات بعنوان بخشی از فضای شهری قابل دسترسی توسط استفاده‌کنندگان از طرح بلوار پیامبر اعظم (ص) توجه به این امر در طراحی معماری و ورودی‌های بنا و پرهیز نمودن از اختصاص طبقه همکف ابنیه به استفاده کنندگان خاص، الزامی است در طبقه همکف عموم مردم حق حضور و بهره‌گیری از فضا را دارند.
- ✓ کاربری‌های مجاز برای جانمایی در این قطعات عبارتند از:
  - موزه‌ها و فضاهای فرهنگی متناسب با موضوع بوستان‌های موضوعی (باغ موزه) مورد نظر
  - خدمات فرهنگی متناسب با موضوع بوستان‌های موضوعی (باغ موزه‌ها) مورد نظر (نمایشگاه و فروشگاه محصولات فرهنگی، خدمات زائر، فروش ابزار هنری، نرم افزار و سخت افزارهای فرهنگی و نظایر آن) حداکثر تا ۵ درصد تراکم کل قطعه)
  - کاربری آموزشی متناسب با موضوع بوستان‌های موضوعی (باغ موزه) مورد نظر حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم کل قطعه
  - خدمات رفاهی (سرویس بهداشتی، آبخوری، وضوخانه، نمازخانه) به میزان لازم و متناسب با مساحت بوستان‌های موضوعی (باغ موزه‌ها)
- ✓ محوطه مجموعه باید قابل دسترسی از بر محور بوده و در طراحی محوطه توجه به مفهوم موضوع بوستان‌های موضوعی (باغ موزه) در قالب هنر عمومی و یا آثار هنری که امکان انتقال مفاهیم به زائران در حین حرکت در فضا را فراهم آورد، الزامی خواهد بود.
- ✓ کاربری‌های در نظر گرفته شده می‌بایست با توجه به نوع کاربری، نیاز زائران و شهروندان و وسعت قطعه، با پراکنش مناسب در سطح بوستان موضوعی (باغ موزه) طراحی گردد.
- ✓ رعایت مبانی معماری و منظر اسلامی-ایرانی و استفاده از الگوهای باغ‌های ایرانی در ارائه طرح‌ها الزامی است.
- ✓ پارکینگ‌های همگانی لازم برای مراجعه‌کنندگان به بوستان‌ها بایستی، به نحوی که منظر شهری را خدشه‌دار نکند، تأمین گردد.
- ✓ پیشنهاد می‌گردد پیش از تهیه طرح‌های اجرایی برای بوستان‌های موضوعی واقع در طرح بلوار پیامبر اعظم (ص)، طرح منظر شهری کل محور تهیه گردد تا نحوه جرم‌گذاری هر یک از قطعات متناسب با طرح کلی صورت پذیرد.
- ✓ تمامی طرح‌ها و نقشه‌های ابنیه و محوطه پس از تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قابل اجرا می‌باشد. طرح‌ها و نقشه‌های تأیید شده، ملاک عمل بین بهره‌بردار و شهرداری در تمام طول دوره بهره‌برداری است و هر گونه تغییر و جابجایی در آن پس از شروع بهره‌برداری با مجوز شهرداری امکان‌پذیر می‌باشد.
- ✓ نظارت بر اجرای طرح‌ها بر عهده معاونت شهرسازی و معماری بوده، هر مرحله از عملیات اجرایی بایستی با هماهنگی و تأیید این معاونت انجام پذیرد.
- ✓ کل عرصه بوستان‌های موضوعی (باغ موزه‌ها) در مالکیت شهرداری بوده، غیر قابل تفکیک و غیر قابل واگذاری می‌باشد.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

### ۳-۲- ارائه ضوابط گره‌های اجتماعی - کالبدی

۳-۲-۱- ضوابط تدوین حیات خاطرهای و حیات اجتماعی

۳-۲-۱-۱- مجموعه گذر خان

۳-۲-۱-۲- مجموعه بیت امام خمینی<sup>(ه)</sup>

۳-۲-۱-۳- مجموعه امامزاده "احمد قاسم"

۳-۲-۱-۴- مجموعه آب‌انبار و کاروانسرای قدیمی

۳-۲-۱-۵- مجموعه پنج امامزادگان

۳-۲-۱-۶- قلعه "گری" و آب‌انبار قدیمی

۳-۲-۲- ضوابط گره‌های اجتماعی - کالبدی تعریف شده در محور

۳-۲-۲-۱- محل تقاطع محور با خیابان "عمار یاسر"

۳-۲-۲-۲- محل تقاطع میدان "معلم"

۳-۲-۲-۳- محل تقاطع محور با خیابان "فردوسی"

۳-۲-۲-۴- بخش انتهایی محور (محل اتصال با مسجد جمکران)

### ۳-۲- ارائه ضوابط گره‌های اجتماعی-کالبدی (فعالیت‌های مجاز و الگوهای رفتاری مناسب)

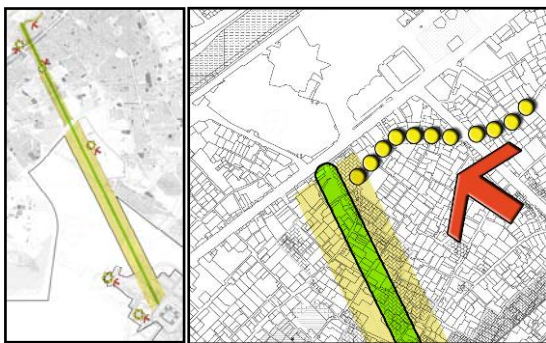
گره‌های اجتماعی محل بوقوع پیوستن حیات مدنی و کانون شکل‌گیری حافظه جمعی و تاریخی جامعه‌ای است که سرنوشت سیاسی و مدنی خود را با گردهمایی در این گره‌ها رقم می‌زنند. گره‌ها همواره به دلیل تجمع و تمرکز پاره‌ای خصوصیات اجتماعی مانند الگوهای رفتاری و فعالیت‌ها یا خصوصیات کالبدی مانند کیفیات بصری در تجربه فضایی شهروندان از شهر و تصور ذهنی آنان تأثیر بسزایی دارند. در این میان، عناصر تاریخی - خاطره‌ای نقش مهمی در هویت بخشیدن به گره‌های اجتماعی و تقویت حس غرور اجتماعی شهروندان خواهد داشت.

در توسعه‌های آتی شهر قم، بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، به عنوان یک محور شریانی و نمادین می‌تواند نقش مهمی در تقویت هویت و استحکام بخشی به استخوان‌بندی شهر ایفا نماید. این امر مستلزم پیوند و انسجام آن به عناصر استخوان‌بندی موجود شهر، می‌باشد. با توجه به این که بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، از میان بافت تاریخی و مرکزی شهر می‌گذرد، از مجاورت بسیاری از عناصر خاطره‌ای و یادمانی که بخشی از هویت و تاریخ شهر را در بر می‌گیرند، عبور می‌کند. ایجاد و تقویت ارتباط و دسترسی فیزیکی و بصری از این محور به عناصر مذکور، که موجب احیای حیات واقعه‌ای آنها و اعتبار حیات اجتماعی گره‌ها می‌گردد، به کمک تمهیدات طراحی به شرح زیر توصیه می‌گردد.

### ۳-۲-۱- ضوابط تدوام حیات خاطره‌ای و حیات اجتماعی

محدوده‌های مورد نظر در این مبحث کلیه نقاط شاخص و گره‌گاه‌های خاطره‌ای هستند که می‌توان ارتباطی مستقیم با محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> برای آنها قائل بود.

### ۳-۲-۱-۱- مجموعه گذر خان

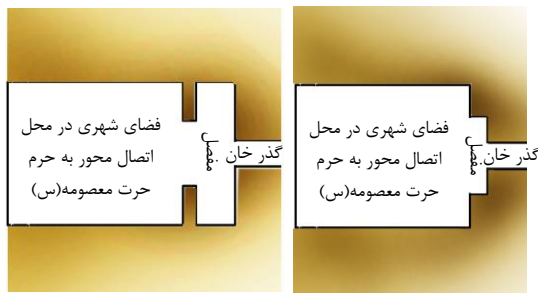


تصویر شماره ۳-۲-۱- موقعیت بازار- گذر "خان" نسبت به محور

گذر تاریخی "خان" در ابتدای مسیر محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> و در محل خط پروژه طرح توسعه شرقی حرم به محور منتهی می‌گردد. از آنجا که گذر مزبور نقش مهمی در استخوان‌بندی شهر کهن قم داشته است، به منظور حفظ تداوم و تسلسل تاریخی استخوان‌بندی شهر و حیات خاطره‌ای شهروندان توصیه‌های طراحی به شرح زیر قابل ارائه می‌باشد.

❖ از آنجا که ماهیت فعالیت‌های گذر مزبور عمدتاً تجاری بوده و با ماهیت قدسی حاکم بر فضای شهری پیشنهادی در محل اتصال محور با مجموعه حرم مطهر، متفاوت می‌باشد، توصیه می‌شود برای جلوگیری از تزاخم سرریز فعالیت‌ها و جمعیت مراجعه‌کننده به گذر "خان" با فعالیت‌های جاری در فضای پیشنهادی مزبور، فضایی واسط به صورت جلوخان یا مفصل در محل اتصال گذر "خان" به فضای مزبور طراحی شود.

❖ معماری ورودی گذر "خان" در بدنه فضای شهری پیشنهادی در ابتدای محور باید به لحاظ سبک معماری با نمای بدنه فضای شهری مزبور هماهنگ و در عین حال با تمهیدات طراحی شاخص و نمادین گردد.



تصویر شماره ۳-۲-۲- پیش‌بینی مفصلی به عنوان جلوخان (فضای واسط) در محل اتصال گذر "خان" به فضای شهری پیشنهادی در ابتدای محور

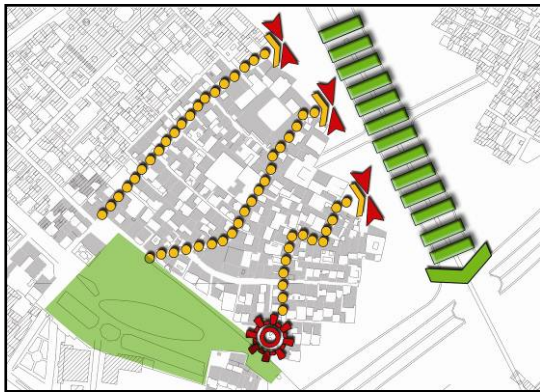
❖ در وضعیت کنونی گذر مزبور به عنوان یک محور فعال تجاری در سطح عملکردی منطقه و شهر، پاسخگوی نیازهای شهروندان می‌باشد که با توجه به مجاورت آن با مجموعه حرم مطهر و دسترسی آن از محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> می‌تواند با اقدامات بهسازی و طی یک فرآیند تدریجی به فضای مناسبی برای پاسخگویی به نیازهای زائرین تبدیل گردد.

۳-۲-۱-۲- مجموعه بیت امام خمینی (ه)



تصویر شماره ۳-۲-۳- موقعیت بیت امام نسبت به محور حرم - جمکران

علیرغم آن که مجموعه بیت امام خمینی (ه)، میدان یادمانی روح‌الله و مدرسه "امام صادق (ع)"، در محدوده بلافاصله خط پروژه محور پیامبر اعظم (ص) قرار ندارد، اما به دلیل نقشی که در حافظه جمعی شهروندان داشته و بار معنایی و خاطره‌ای حاصل از مبارزات انقلابی مردم قم به عنوان عنصری ثابت در استخوان‌بندی کالبدی - فضایی شهر، دارای اهمیت می‌باشد. از این رو در طراحی محور پیامبر اعظم (ص)، به منظور انسجام استخوان‌بندی محور، توصیه‌های طراحانه‌ای در این زمینه ارائه می‌گردد.



تصویر شماره ۳-۲-۴- تعریف ورودی مناسب و دعوت‌کننده در محل تقاطع مسیرهای منتهی، به مجموعه بیت امام و میدان روح‌الله

❖ بلوک‌بندی در بدنه محور پیامبر اعظم (ص) مسیرهایی را که از مکان بیت امام و میدان روح‌الله به محور منتهی می‌شوند مسدود (بصری - فیزیکی) ننماید.

❖ با نورپردازی و کف‌سازی مناسب می‌توان بر پیاده‌مداری مسیرهای مزبور تأکید کرد. در این خصوص توجه به الگوهای سنتی معماری (در بکارگیری مصالح کف و نصب روشنایی‌ها) توصیه می‌گردد.

❖ با توجه به آنکه در آینده میدان روح‌الله یک فضای شهری پیاده‌مدار خواهد بود، با برقراری ارتباط پیاده از محور پیامبر اعظم (ص) با این میدان می‌توان به یک شبکه پیوسته از مسیرهای پیاده‌مدار دست یافت.

❖ توصیه می‌گردد برای افزایش خوانایی و دعوت‌کنندگی مسیرهای فوق‌الذکر، گشایش فضایی در محل اتصال آنها با محور پیامبر اعظم (ص)، پیش‌بینی گردد.

۳-۲-۱-۳- مجموعه امامزاده "احمد ابن قاسم"



تصویر شماره ۳-۲-۵- موقعیت "امامزاده احمد قاسم" نسبت به محور

از آنجا که محور پیامبر اعظم (ص) مستقیماً از آستان امامزاده احمد ابن قاسم عبور می‌کند، ضرورتاً آستان مقدس امامزاده در هر گزینه‌ای از طراحی تقاطع مزبور مشرف بر محور قرار خواهد گرفت. از سوی دیگر گره ترافیکی حاصل از تقاطع خیابان‌های "معلم" و "سمیه" در این مکان نیز دسترسی فیزیکی شهروندان را به آستان امامزاده دشوار نموده و در نتیجه منجر به تنزیل جایگاه آن در حیات شهری و حافظه جمعی شهروندان می‌گردد. از این رو، برای حفظ تداوم حیات خاطره‌ای و واقعه‌ای آستان امامزاده، بکارگیری اصول طراحانه زیر توصیه می‌گردد.

❖ با قرار دادن آستان امامزاده در مسیر پیوسته حرکت پیاده در محور پیامبر اعظم (ص) می‌توان دسترسی فیزیکی به آن را تسهیل نمود.

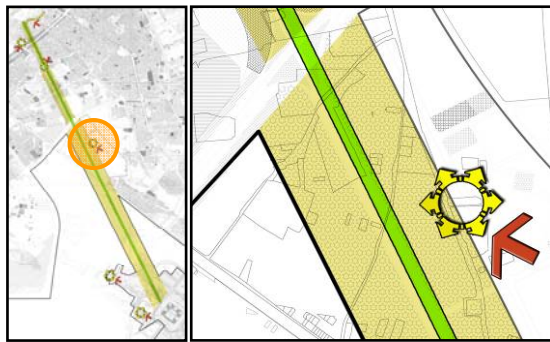
❖ با کاهش حجم ترافیک و توجه به نقاط بحرانی در این گره، می‌توان فضایی ایمن و دور از آلودگی صوتی و بصری برای ایجاد یک فضای شهری مطلوب در مقابل آستان مقدس امامزاده، فراهم نمود.



تصویر شماره ۳-۲-۶- موقعیت و معماری خاص آستان امامزاده احمد قاسم پتانسیل مناسب تعریف "دروازه"

❖ از آنجا که بنای امامزاده از عناصر تشکیل‌دهنده بدنه محور خواهد بود، با توجه به فرم معماری خاص آن - معماری مقبره‌ای - که متفاوت از سبک‌های معماری معاصر است و با توجه به این که در مکان تغییر حوزه راهبردی طراحی محور قرار می‌گیرد، می‌توان با تمهیدات طراحانه از این تباین برای تعریف "دروازه" ورود به حوزه راهبردی متفاوت، استفاده نمود.

### ۳-۲-۱-۴- مجموعه آب‌انبار و کاروانسرای قدیمی



تصویر شماره ۳-۲-۷- موقعیت کاروانسرا و آب انبار قدیمی نسبت به محور

مجموعه آب‌انبار و کاروانسرای قدیمی که خارج از بافت ساخته شده شهر و درون اراضی کشاورزی و باغات قرار دارد، در لبه حریم ۲۰۰ متری تعریف شده برای محور پیامبر اعظم (ص) قرار خواهد گرفت. در حال حاضر، مجموعه فوق رها شده و فاقد کاربری می‌باشد و در فهرست آثار ثبت شده میراث فرهنگی شهر قم قرار دارد و این امر هرگونه اندیشه تخریب و مداخله کالبدی در آن را فاقد اعتبار می‌سازد. تکوین خاطره‌های جمعی جدید از کالبد کهن، فراهم آوردن بستر لازم برای حدوث وقایع شهری و پیوند خاطره جمعی نسل کنونی با حافظه تاریخی، نیازمند حضور فعال آن در متن جامعه معاصر است.

بدین ترتیب است که شهر، فضای شهری و جامعه هر سه ریشه تاریخی خود را باز یافته و به هویت خاص خود دست می‌یابند. تحقق این امر نیز مستلزم تمهیدات طراحانه است. از این رو تمهیداتی به شرح زیر، برای پیوند ارزش‌های گذشته و حال و تبدیل این میراث به ثروتی مادی و فرهنگی قابل توصیه می‌باشد.

❖ توصیه می‌شود این مجموعه دارای کاربری و فعالیت پویای شهری باشد. کاربری قابل توصیه برای این مجموعه، فعالیت فرهنگی بوستان آب (باغ موزه آب) شامل موزه و نمایشگاه هنری، بخش اداری رستوران و چایخانه سنتی و... می‌باشد که می‌تواند این مکان را به چرخه حیات فعال شهری وارد کند.

❖ این مجموعه باید به همراه بخشی از بستر طبیعی پیرامون خود، حفظ، مرمت و بهسازی شود. می‌توان این مکان را در فضای سبز محاط نمود.



تصویر شماره ۳-۲-۸- تأمین دسترسی به مجموعه آب انبار و کاروانسرا از محور

- ❖ با ایجاد گشودگی فضایی در مقابل مجموعه، می‌توان یک فضای شهری در مقابل آن تعریف نمود و بستری را برای تداوم حضور پیاده و شکل‌گیری خاطرات جمعی ایجاد نمود.
- ❖ توصیه می‌گردد مسیر پیاده‌ای از محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> برای دسترسی به مجموعه، با کف‌سازی و نورپردازی ویژه تعریف و طراحی شود.
- ❖ بهتر است مسیر پیاده فوق به گونه‌ای طراحی شود که به ورودی مجموعه آب‌انبار و کاروانسرا منتهی شود تا بدین ترتیب دید بصری از محور حرم - جمکران به آن وجود داشته باشد و مجموعه به عنوان یک نقطه مقصدی تعریف شود.
- ❖ ورودی مسیرهای پیاده در محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> باید با تمهیدات طراحی، کالبدی دعوت‌کننده بیاید.

### ۳-۲-۱-۵- مجموعه پنج امامزادگان



تصویر شماره ۳-۲-۹- موقعیت پنج امامزاده نسبت به محور

استان پنج امامزادگان در روستای "جمکران" و در فاصله تقریبی ۷۰۰ متر از محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> قرار دارد. هر ساله، این مکان میعادگاه هیات‌های عزاداری روستای جمکران است که در روزهای عاشورا و تاسوعا، حرکت دسته‌های عزاداری خود را از آنجا به سوی مسجد جمکران آغاز می‌کنند. بدین ترتیب، این آستان مقدس نقش خاطره‌ای و نمادین مهمی در حافظه جمعی ساکنان روستای جمکران دارد. از این رو، برای تداوم خاطره‌انگیزی این مجموعه و حفظ نقش آن در حیات اجتماعی و واقعه‌ای شهروندان، توصیه‌های طراحی زیر ارائه می‌شود.

- ❖ تعریف مسیر دسترسی مقصدی و شاخص از محور به مکان آستان امامزاده، ارتباط آن با محور را تأمین می‌نماید.
- ❖ برای پرهیز از انزوای مجموعه آستان مقدس پنج امامزادگان طی توسعه‌های جدید باید با تمهیدات طراحیانه موجبات پیوند و انسجام آن با بافت جدید از نظر بصری و کالبدی را فراهم نمود.
- ❖ بازتعریف فضای آستان امامزاده در ترکیب با فضاهای فرهنگی مانند کتابخانه، خانه هنر و فرهنگ و... برای سرزنده نمودن و روح تازه بخشیدن به حیات اجتماعی و شهری آن
- ❖ ایجاد شبکه‌ای پیوسته از مسیر پیاده تفرجی میان آستان امامزاده، مجموعه قلعه گبری و آب انبار و مسجد جمکران با پیوند آن به مسیر پیاده محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

### ۳-۲-۱-۶- قلعه "گبری" و آب انبار قدیمی

قلعه "گبری" در روستای جمکران و نزدیک به بخش انتهایی محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> قرار دارد. قدمت این قلعه که بزرگترین قلعه گلی استان می‌باشد، به پیش از اسلام می‌رسد. در حال حاضر، قلعه متروکه و فاقد عملکرد بوده و تزریق هر نوع کاربری یا فعالیت به آن نیازمند اقدامات استحکام بخشی و مرمتی می‌باشد.

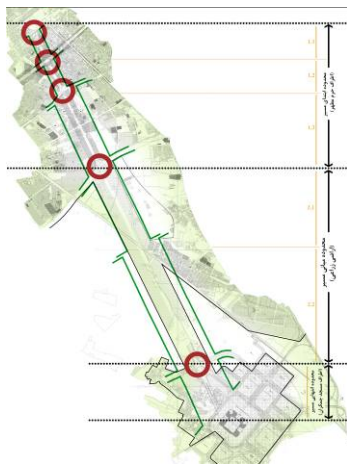
این قلعه سند سابقه طولانی سکونت در این محدوده می‌باشد و از این جهت، نقش مهمی در احراز هویت و تداوم آن داشته و با تمهیدات طراحیانه‌ای به شرح زیر، می‌تواند نقش موثری نیز در تکوین خاطره‌های جمعی جدید و پیوند آن با حافظه تاریخی شهر داشته باشد.



تصویر شماره ۳-۲-۱۰- موقعیت قلعه "گبری" نسبت به محور

❖ ایجاد ویژگی دعوت‌کنندگی و تقویت خوانایی ورودی مسیر (مسیر دسترسی به قلعه) با تمهیدات طراحانه

### ۳-۲-۲- ضوابط گره‌های اجتماعی - کالبدی تعریف شده در محور



تصویر شماره ۳-۲-۱۱- موقعیت گره‌های اجتماعی - کالبدی در نقشه استخوان‌بندی پیشنهادی محور

بر اساس طرح پیشنهادی استخوان‌بندی فضایی - کالبدی محور پیامبر اعظم (ص)، پنج گره عمده اجتماعی - کالبدی به شرح زیر در طول محور قابل شناسایی و تعریف می‌باشند.

- محل تقاطع محور با محور "عمار یاسر"
- محل تقاطع محور پیامبر اعظم (ص) با خیابان "سمیه" در محل میدان "معلم" (امامزاده شاه احمد قاسم)
- محل تقاطع محور با خیابان "فردوسی"
- در بخش انتهایی محور و محل اتصال آن با طرح جامع مسجد جمکران

### ۳-۲-۲-۱- محل تقاطع محور با خیابان "عمار یاسر"

محور پیامبر اعظم (ص) در بخش ابتدایی مسیر خود، محور "عمار یاسر" را قطع می‌کند. غیر همسطح بودن این تقاطع نقش عمده‌ای در کاهش بار ترافیکی آن دارد. از این رو، تقاطع مورد نظر از تبدیل شدن به یک گره ترافیکی مصون مانده و با ساخت و تأسیس مجتمع‌های تجاری - خدماتی "عمار یاسر" که جمعیت بسیاری را برای کار، خرید و تفریح به آنجا جذب خواهد نمود، به وجود آمدن یک گره اجتماعی در آن قابل پیش‌بینی است. این گره در حکم مفصلی میان حوزه قدسی و حوزه فعالیت‌های شهری است. از این رو، از سویی تحت تأثیر فضای قدسی حرم مطهر خواهد بود و از سوی دیگر، با فاصله گرفتن از آستان مقدس حرم و با قرارگیری در مسیر یکی از محورهای فعال تجاری شهر (محور عمار یاسر)، پویایی و جنبش فعالیت‌های شهری نیز آن را تحت تأثیر قرار خواهد داد. برای شکل‌دهی کالبدی به این گره اجتماعی توجه به اصول طراحانه به شرح زیر توصیه می‌گردد.

❖ از آنجا که اولویت حرکت با پیاده است، توصیه می‌گردد، با تمهیدات طراحانه، سرعت حرکت سواره در مسیر عمار یاسر در این تقاطع به حداقل برسد.

❖ مسیر حرکت پیاده محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> بدون تغییر سطح، در محل تقاطع با "عمار یاسر"، تداوم یافته و با تمهیدات طراحانه، تقاطع آن با سواره به صورت ایمن طراحی گردد. پیشنهاد مشاور طراحی تقاطع در سه سطح و اختصاص همکف به حرکت پیاده، تراز منفی یک به حرکت سواره-جمکران و تراز منفی دو به حرکت عبوری محور عمار یاسر می‌باشد.

☑ به منظور اجتناب از ایجاد آلودگی‌های صوتی و بصری و تجمع وسایل نقلیه در محل تقاطع و تبدیل گره به پایانه حمل و نقل، ایستگاه‌های ابتدایی وسایل حمل و نقل عمومی در مجاورت توسعه شرقی حرم مطهر حضرت معصومه<sup>(س)</sup> باید در ترازهای در نظر گرفته شده (منفی یک) قرار داده شود.

❖ پیش بینی تجهیزات و مبلمان شهری باید مناسب الگوهای رفتاری غیر حرکتی (نشستن و مکث)، مقاوم در برابر کثرت استفاده و عوامل جوی باشد.

☑ کف‌سازی فضای شهری مزبور، باید غیر آسفالتی و مناسب حرکت پیاده باشد و از بکارگیری مصالح لغزنده و صیقلی (منعکس کننده نور آفتاب) برای پوشش کف پرهیز گردد.

❖ از آنجا که ماهیت تجاری مجتمع‌های "عمار یاسر"، فضایی پرهیاهو و سرشار از حیات شهری ایجاد خواهد نمود که با ماهیت قدسی و آرام فضای مجاور حرم حضرت معصومه<sup>(س)</sup> در تضاد است، لازم است برای پرهیز از سرریز فعالیت‌های آن به حوزه قدسی، با تمهیدات طراحانه، مفصلی کالبدی و نیمه شفاف میان این گره و فضای قدسی مزبور، ایجاد گردد.

❖ صلب بودن و عدم شفافیت بصری مجتمع تجاری در حال ساخت "عمار یاسر" در گوشه شمال شرقی تقاطع، سرزندگی فضا و جذابیت تماشای ویتترین برای پیاده را مخدوش نموده است، لذا لازم است در طراحی سایر ساختمان‌های این پروژه که تشکیل دهنده بدنه این گره اجتماعی می‌باشند، به ارتباط بصری و فیزیکی واحدهای تجاری با فضای اطراف توجه شود.

❖ از آنجا که تجمع افراد در یک فضا خود، جاذب افراد و گروه‌های دیگر خواهد بود، توصیه می‌گردد فضاهای تفریحی و گذران اوقات فراغت سایر مجتمع‌های تجاری - خدماتی "عمار یاسر"، که در مجتمع در حال ساخت، در فضای باز جبهه پستی آن پیش‌بینی شده است، حتی الامکان در جبهه رو به خیابان طراحی گردد، تا با جذب جمعیت بیشتر، به سرزندگی و حیات فضای شهری کمک کند.

☑ احداث ساختمان‌های پیلوتی در هیچ یک از بدنه‌های میدان مجاز نمی‌باشد.

☑ مجتمع‌های تجاری باید پارکینگ‌های مورد نیاز خود را در طبقات غیر همکف تأمین کنند. ورودی پارکینگ‌ها باید در جبهه پشت ساختمان واقع شود.

☑ لازم است که حداقل دو سوم سطح بدنه همکف، شفاف و دارای روزن و بازشو باشد.

❖ از آنجا که فضاهای شهری محل تجمع شهروندان می‌باشند، همواره مکان‌های مناسب نصب تابلوهای تبلیغاتی و اطلاع‌رسانی برنامه‌های فرهنگی - اجتماعی و ورزشی شهر به شهروندان محسوب می‌شوند. از این رو، لازم است برای پرهیز از ایجاد آشفتنگی و اغتشاش بصری ناشی از نصب ناهماهنگ آنها، هنگام طراحی فضای شهری مکان‌های مناسب آنها، نیز تعیین شوند.

### ۳-۲-۲- محل تقاطع محور با خیابان "سمیه" در محل میدان "معلم"

محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> در میدان "معلم"، خیابان‌های "سمیه" و "معلم" را قطع می‌کند. تقاطع سه محور شریانی شبکه ارتباطی شهر قم در این نقطه که تأمین کننده نفوذپذیری و سهولت دسترسی به این گره خواهد بود، وجود عنصر تاریخی - مذهبی "امامزاده احمد ابن قاسم" در آن، نزدیکی آن به ساختمان شورای شهر و برخی مراکز فرهنگی دیگر و دید بصری مطلوب به حرم حضرت معصومه<sup>(س)</sup>، پتانسیل‌های مناسبی برای ایجاد یک گره قوی اجتماعی و فضای شهری در این نقطه محسوب می‌شوند. با توجه به احداث محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، تغییرات کالبدی - فضایی میدان امری ناگزیر است و از این رو نیازمند طراحی می‌باشد. برحسب چشم‌انداز و اهداف مورد نظر برای محور مورد مطالعه، انتظار می‌رود اصول طراحانه زیر در طراحی این گره مهم اجتماعی و فضای شهری رعایت شود.



- ☑ مسیر پیاده پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> در محل این تقاطع، باید بدون تغییر سطح و با حداقل تداخل با مسیر سواره ادامه یابد.
- ❖ توصیه می‌گردد با تمهیدات طراحیانه ترتیبی اتخاذ گردد که مسیر پیاده بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> از میان فضای آستان امامزاده احمد قاسم عبور کند و با یک فضای شهری پیاده‌مدار ترکیب و تلفیق گردد.
- ☑ احداث هیچ نوع پارکینگ در لایه اول بلوک پیرامون میدان - قطعاتی که بدنه محصورکننده میدان را تشکیل می‌دهد - مجاز نمی‌باشد.
- ❖ پیش‌بینی تجهیزات و مبلمان شهری باید مناسب الگوهای رفتاری غیر حرکتی (مکت و نشست) بوده و در مقابل استفاده مداوم و عوامل جوی مقاوم باشد.
- ☑ کف‌سازی فضای شهری مزبور، باید غیرآسفالتی و مناسب حرکت پیاده باشد و از بکارگیری مصالح لغزنده و صیقلی (منعکس کننده نور آفتاب) برای پوشش کف پرهیز گردد.
- ❖ در طراحی بدنه تشکیل دهنده میدان، باید به حفظ و تقویت چشم‌انداز و دورنمای حرم حضرت معصومه<sup>(ص)</sup> از درون میدان، توجه شود.
- ❖ عملکرد میدان مزبور باید به صورت یک میدان چند عملکردی با ماهیت غالب فعالیت‌های فرهنگی - اجتماعی و پشتیبان حیات مدنی و شهری شهروندان پیش‌بینی گردد.
- ☑ با توجه به ماهیت فضای عملکردی میدان، باید کاربری‌های تجاری ناسازگار با روحیه فضایی این گره، مانند فروش مصالح ساختمانی، از آن خارج گردد.
- ❖ طراحی میدان، بویژه در کف‌سازی و چیدمان مبلمان شهری باید به گونه‌ای باشد که ضمن آنکه امکان وقوع فعالیت‌های مختلف در قلمروهای جداگانه را فراهم می‌کند، در صورت لزوم امکان ترکیب و تلفیق قلمروها برای ایجاد یک فضای یکپارچه، هنگام برگزاری مراسم و آئین‌های جمعی را تأمین نماید.
- ❖ تعدد و عرض زیاد معابر منشعب از گره مزبور، موجب شده است تأمین "محصوریت" و "تعیین کالبدی" فضای این گره، دشوار گردد. از این رو، توجه به کیفیت جرم‌گذاری، تناسبات ساختمانی و دانه‌بندی قطعات و هماهنگی میان جداره‌های سازنده برای ارتقای کیفیت "محصوریت" و "تعیین" فضایی اهمیت بیشتری می‌یابد.
- ❖ نظر به تعدد انشعابات در میدان، برای سهولت در خوانایی و جهت‌یابی باید نشانه‌های بصری (دید به حرم مطهر و مسجد "خدیجه کبری" در ابتدای خیابان "سمیه") و کالبدی (آستان امامزاده احمد قاسم) موجود تقویت گردند و بر حسب ضرورت نشانه‌های جدیدی نیز پیش‌بینی شوند.
- ☑ به منظور اجتناب از ایجاد آلودگی‌های صوتی و بصری و تجمع وسایل نقلیه در محل تقاطع و تبدیل گره به پایانه حمل و نقل، ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی باید در خارج از گره و در فاصله‌ای درون محورهای منشعب از آن رانده شود.
- ❖ حتی‌الامکان همجواری فعالیت‌ها باید به گونه‌ای باشد که امکان شرکت هم‌زمان در فعالیت‌های مختلف را در یک مکان فراهم کند. برای نمونه در حالی که یک فرد، روی نیمکت‌های یک اغذیه‌فروشی در فضای باز نشسته است، نظاره‌گر افراد و فعالیت‌های دیگران نیز باشد.
- ☑ احداث ساختمان‌های پیلوتی در هیچ‌یک از بدنه‌های میدان مجاز نمی‌باشد.
- ☑ در بدنه فضا لازم است که حداقل دو سوم سطح بدنه، شفاف و دارای روزن و باز شو باشد.
- ❖ توصیه می‌شود با تغییر محسوس ارتفاع در خط آسمان بدنه تشکیل دهنده میدان در محل اتصال محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، بر جهت محور در میدان تأکید شود.
- ❖ از آنجا که میادین شهری محل تجمع شهروندان می‌باشند، همواره مکان‌های مناسب نصب تابلوهای تبلیغاتی و اطلاع‌رسانی برنامه‌های فرهنگی - اجتماعی و ورزشی شهر به شهروندان محسوب می‌شده است. از این رو، لازم است برای پرهیز از

ایجاد آشفته‌گی و اغتشاش بصری ناشی از نصب ناهماهنگ آنها، هنگام طراحی فضای شهری، مکان‌های مناسب آنها نیز تعیین شوند.

❖ به منظور تأمین حیات شبانه و سرزندگی فضای شهری مزبور، استقرار حداقل یک کاربری فعال در شب (سینما، رستوران و نظیر آن)، در هر یک از بدنه‌ها توصیه می‌گردد.

### ۳-۲-۳- محل تقاطع محور با خیابان "فردوسی"

طرح تفصیلی شهر قم، احداث خیابان ۵۵ متری "فردوسی" را برای اتصال بخش جنوب شرقی به بخش جنوب غربی شهر، پیش‌بینی نموده است. این خیابان، بر مرز محدوده قانونی شهر منطبق است و با محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> دارای تقاطع می‌باشد. با توجه به توسعه آتی در این بخش از شهر، ایجاد گره شهری در محل تقاطع این دو محور شریانی، قابل پیش‌بینی است. از این رو، برای تشکیل کالبدی - فضایی این گره، توجه به اصول طراحی زیر توصیه می‌گردد.

☑ مسیر پیاده محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> در محل این تقاطع، باید بدون تغییر سطح و با حداقل تداخل با مسیر سواره ادامه یابد.

☑ به منظور اجتناب از ایجاد آلودگی‌های صوتی و بصری و تجمع وسایل نقلیه در محل تقاطع و تبدیل گره به پایانه حمل و نقل، ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی باید در خارج از گره و در فاصله‌ای درون محورهای منشعب رانده شود.

☑ احداث هیچ نوع پارکینگ در لایه اول بلوک پیرامون میدان - قطعاتی که بدنه محصورکننده میدان را تشکیل می‌دهد - مجاز نیست.

❖ پیش‌بینی تجهیزات و مبلمان شهری باید مناسب الگوهای رفتاری غیر حرکتی (مکت و نشستن)، و مقاوم در برابر استفاده مکرر و عوامل جوی باشد.

☑ کف‌سازی فضای شهری مزبور، باید غیرآسفالتی و مناسب حرکت پیاده باشد و از بکارگیری مصالح لغزنده و صیقلی (منعکس کننده نور آفتاب) برای پوشش کف پرهیز گردد.

❖ در این میدان ویژگی "گسترده‌گی دید" به مناظر سبز و ارتفاعات می‌تواند بر ویژگی "محصوریت" آن در عین حفظ تعین فضایی غالب باشد.

❖ طراحی میدان، بویژه در کف‌سازی و چیدمان مبلمان شهری باید به گونه‌ای باشد که ضمن آنکه امکان وقوع فعالیت‌های مختلف در قلمروهای جداگانه را فراهم می‌کند، در صورت لزوم امکان ترکیب و تلفیق قلمروها برای ایجاد یک فضای یکپارچه، هنگام برگزاری مراسم و آئین‌های جمعی را فراهم کند.

❖ حتی‌الامکان همجواری فعالیت‌ها باید به گونه‌ای باشد که امکان شرکت همزمان در فعالیت‌های مختلف را در یک مکان ایجاد کند. برای نمونه در حالی که یک فرد، روی نیمکت‌های یک اغذیه فروشی در فضای باز نشسته است، نظاره گر افراد و فعالیت‌های دیگران نیز باشد.

❖ با تمهیدات طراحی، دید به مناظر سبز، ارتفاعات و سیلوئت جنوب غربی شهر، از فضای شهری مورد مطالعه حفظ و تقویت شود.

❖ از آنجا که گره مزبور، میان دو حوزه پیشنهادی متفاوت (حوزه‌های ۱-۳ و ۲-۱) در طرح راهبردی تدوین شده برای محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> قرار دارد، می‌تواند به عنوان "دروازه" ورود به محدوده سبز و اکولوژیک محور طراحی گردد.

❖ از آنجا که گره مزبور "دروازه" ورود به حوزه سبز و اکولوژیک محسوب می‌شود، باید فضای شهری آن نیز با تمهیدات طراحی نشان از "سرسبزی" داشته باشد. بدین معنا که باید ترکیب و تلفیق مناسبی از عناصر مصنوع کالبدی و عناصر طبیعی باشد.

- ❖ بر حسب چشم انداز آتی محور پیامبر اعظم (ص) و طرح استراتژیک تدوین شده برای آن، غلبه کاربری‌های این فضای شهری باید کاربری‌های تفریحی و گذران اوقات فراغت باشد. برای نمونه می‌توان با تمهیدات طراحانه، بستر فضایی لازم برای برپایی نمایشگاه‌های روباز ادواری، اجرای موسیقی و نمایش‌های خیابانی فراهم گردد.
- ❖ به منظور تأمین حیات شبانه و سرزندگی فضای شهری مزبور، استقرار حداقل یک کاربری فعال در شب (سینما، رستوران...)، در هر یک از بدنه‌ها توصیه می‌گردد.
- ☑️ احداث ساختمان‌های پیلوتی در هیچ یک از بدنه‌های میدان مجاز نمی‌باشد.
- ☑️ در بدنه فضا لازم است که حداقل دو سوم سطح بدنه، شفاف و دارای روزن و بازشو باشد.
- ❖ توصیه می‌شود با تغییر محسوس ارتفاع در خط آسمان بدنه تشکیل دهنده میدان در محل اتصال محور پیامبر اعظم (ص)، بر جهت محور در میدان تأکید شود.
- ❖ برای تقویت سرزندگی فضای میدان، باید ارتباط بصری و فیزیکی میان فعالیت‌های فضاهای داخلی بدنه میدان و فضای شهری به سهولت امکان پذیر باشد. به همین منظور توصیه می‌گردد، ورودی ابنیه همسطح کف فضای شهری باشد.
- ❖ از آنجا که میادین شهری محل تجمع شهروندان می‌باشند، همواره مکان‌های مناسب نصب تابلوهای تبلیغاتی و اطلاع‌رسانی برنامه‌های فرهنگی - اجتماعی و ورزشی شهر به شهروندان محسوب می‌شده است. از این رو، لازم است هنگام طراحی فضای شهری مکان‌های مناسب آنها، نیز تعیین شوند.

### ۳-۲-۴- بخش انتهایی محور (محل اتصال با مسجد جمکران)

- بلوار پیامبر اعظم (ص) در بخش انتهایی مسیر خود، پس از عبور از بافت سکونتی جمکران به مجموعه مسجد مقدس جمکران می‌رسد. اتصال محور مزبور - که نقش حرکتی و پویایی آن قوی‌تر می‌باشد - به حوزه قدسی مسجد جمکران نیازمند مفصل فضایی است که بتواند سکون و آرامش را که مقدمات تمرکز و حضور قلب برای زائرین می‌باشد، فراهم کند. برای تشکل کالبدی این مفصل فضایی که یک حیاط شهری بزرگ برای زائرین و نمازگزاران این مسجد، قبل از ورود به حوزه قدسی خواهد بود، رعایت اصول طراحانه به شرح زیر، توصیه می‌گردد.
- ☑️ فضا، پیاده محور بوده و ورود هر نوع وسیله نقلیه موتوری (شخصی و عمومی) جز ساعات ویژه‌ای در شروع روز برای دسترسی پشتیبانی کاربری‌ها ممنوع است.
- ❖ استفاده از ترکیب آب و پوشش گیاهی در طراحی برای القای حس سکون و آرامش توصیه می‌گردد. در عین حال که وسعت و مکان آبنماها و پوشش گیاهی نباید به گونه‌ای باشد که یکپارچگی میدان را برای تجمع‌های گسترده هنگام برگزاری مراسم و آئین‌های مذهبی - ملی تحت تأثیر قرار دهد.
- ☑️ از آنجا که فضای مورد نظر فضایی در حوزه قدسی می‌باشد، لازم است از تجمع کاربری‌های جاذب جمعیت و ایجاد کننده تجمع و آلودگی صوتی، پرهیز شود و تنها کاربری‌هایی که ارائه دهنده خدمات ضروری زائر می‌باشند، مجاز است.
- ☑️ لازم است از احداث ساختمان‌هایی با نماهای تمام شیشه در بدنه تشکیل دهنده میدان پرهیز گردد.
- ❖ توصیه می‌گردد، در نماسازی بدنه فضای مزبور، برای ایجاد تعادل و هماهنگی و پیوستگی بیشتر میان نمای بدنه‌ها و هماهنگی با طرح توسعه مسجد جمکران، در نماسازی از "رواق" استفاده گردد. "رواق" فوق‌الذکر نباید جزء الحاقی نمای ساختمان باشد.
- ☑️ لازم است کشیدگی و جهت فضایی میدان در امتداد مسجد و ورودی محور پیامبر اعظم (ص) باشد.
- ☑️ استفاده از رنگهای تیره و تعدد رنگها در ساخت نماهای بدنه مجاز نمی‌باشد.
- ☑️ از آنجا که فضای شهری مزبور، حیاط قدسی ورود به مسجد جمکران می‌باشد، برای پرهیز از پراکنده شدن حواس و تمرکز زائرین، نصب هرگونه تابلوی تبلیغاتی و اطلاع رسانی در این میدان، غیر مجاز است.

- ☑ لازم است در طراحی نمای بدنه‌های فضای مزبور، از اصل نفر دوم یا طراحی میان افزا - که به معنی تابعیت و بکارگیری خطوط و عناصر نمای بدنه ساخته شده مجاور در طراحی ساختمان جدید است - استفاده گردد.
- ❖ لازم است محل اتصال محور پیامبر اعظم (ص) با فضای شهری مورد نظر، با گوشه‌سازی و تغییر جزئی در خط آسمان (افزایش ارتفاع در گوشه محل اتصال محور به فضا)، به صورت شاخص تعریف گردد.
- ❖ پیش بینی تجهیزات و مبلمان شهری باید مناسب الگوهای رفتاری غیرحرکتی (مکث و نشستن)، مقاوم در برابر استفاده مکرر و عوامل جوی باشد.
- ☑ وسعت فضا، باید به گونه‌ای باشد که ضمن آن که امکان تجمع افراد در آئین‌ها و مراسم مذهبی و ملی را فراهم می‌کند، به عنوان یک فضای واحد و متعین، قابل ادراک باشد.
- ☑ احداث ساختمان‌های پیلوتی در هیچ یک از بدنه‌های میدان مجاز نمی‌باشد.
- ☑ در بدنه فضا لازم است که حداقل دو سوم سطح بدنه، شفاف و دارای روزن و باز شو باشد.
- ☑ خطوط اصلی افقی (خطوط طبقات و پنجره‌ها، خط کف، خط آسمان و...) نماهای بدنه‌ها باید هماهنگ و پیوسته باشد.
- ❖ خطوط تقسیم عمودی نماها باید از یک الگوی پایه پیروی کند.
- ❖ توصیه می‌گردد بیشترین نسبت مصالح به کار رفته در نما به تبعیت از بنای مجموعه مذهبی تعیین شود.
- ❖ توصیه می‌شود در هندسه میدان ورودی مسجد جمکران و ورودی بلوار پیامبر اعظم (ص) در یک امتداد قرار گیرند.
- ❖ با توجه به عرض نسبتاً زیاد بلوار پیامبر اعظم (ص)، در محل اتصال آن به مجموعه مسجد جمکران لازم است با تمهیدات طراحانه (برای مثال، طراحی مفصل فضایی قبل از اتصال آن به فضای میدان)، عرض آن متناسب با مقیاس انسانی و محصوریت میدان، تعدیل گردد.
- ❖ لازم است با تمهیدات طراحانه (برای مثال اختلاف سطح یا ایجاد فیلتر سبز)، فضای آرام مرکز میدان از فضای نیمه آرامی که فعالیت کاربری‌های موجود در بدنه تشکیل دهنده بوجود می‌آورند، تفکیک گردد.
- ☑ کف‌سازی فضای شهری مزبور، باید غیرآسفالت‌ه و مناسب حرکت پیاده باشد و از بکارگیری مصالح لغزنده و صیقلی (منعکس کننده نور آفتاب) برای پوشش کف پرهیز گردد.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

۳-۳- ارائه ضوابط تراکم‌های ساختمانی

### ۳-۳-۳- ارائه ضوابط تراکم‌های ساختمانی

به منظور تدقیق پیشنهاد ضوابط تراکم‌های ساختمانی محدوده، محور پیامبر اعظم به محدوده‌هایی تقسیم شده است. سقف تراکم ساختمانی در قطعات بخش شمالی و جنوبی محور پیامبر اعظم بر اساس جدول شماره ۳-۳-۱ تعیین خواهد شد.

جدول شماره ۳-۳-۱- ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی در محور پیامبر اعظم (ص)

شماره قطعه	مساحت قطعه (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال همکف	حداکثر تعداد طبقات با احتساب طبقه هم‌کف	حداکثر تراکم	سطح زیربنا	کاربری قطعه	توضیحات
NE۰۰۱	۴۳۳۲۹.۱	-	حداکثر ارتفاع ۱۰.۵ متر	-	-	خدمات زائر منطبق بر ضوابط بخش ۳-۱	فضای اتصال دهنده محور و طرح توسعه شرقی حرم مطهر حضرت معصومه (س)
NE۰۰۲	۴۳۱۱	-	-	-	-	-	بر اساس طرح شهری محور عمار یاسر
NE۰۰۳	۴۸۵۵	-	-	-	-	-	بر اساس طرح شهری محور عمار یاسر
NE۰۰۴	۲۸۱۷.۲	۶۰	۶	۳۶۰	۱۰۱۴۱.۹	تجاری-گردشگری	
NE۰۰۵	۱۹۶۷.۲	۶۰	۶	۳۶۰	۷۰۸۱.۹۲	تجاری-گردشگری	
NE۰۰۶	۲۷۴۱.۵	۶۰	۶	۳۶۰	۹۸۶۹.۴	تجاری-گردشگری	
NE۰۰۷	۳۵۰۰	۶۰	۶	۳۶۰	۱۲۶۰۰	تجاری-گردشگری	
NE۰۰۸	۳۷۸۸	۶۰	۶	۳۶۰	۱۳۶۳۶	تجاری-گردشگری	
NE۰۰۹	۲۱۱۳.۵	۶۰	۶	۳۶۰	۷۶۰۸.۶	تجاری	
NE۰۱۰	۱۲۱۵.۷	۶۰	۶	۳۶۰	۴۳۷۶.۵	اداری	اختصاص به ساختمان شورای شهر قم
NE۰۱۱	۴۸۲۳.۲۵	-	-	-	-	فرهنگی-هنری	تثبیت کاربری کتابخانه موجود
NE۰۱۲	۶۷۱۶.۵	۶۰	۶	۳۶۰	۲۴۱۷۹.۴	فرهنگی-هنری	
NE۰۱۳	۱۱۹۰.۳	-	-	-	-	تجاری-خدماتی	تثبیت کاربری موجود (قطعه در دست ساخت)
NE۰۱۴	۴۵۸۷.۹	۶۰	۶	۳۶۰	۱۶۵۱۶.۴	تجاری	
NE۰۱۵	۳۲۷۴.۵	۶۰	۶	۳۶۰	۱۱۷۸۸.۲	تجاری	
NE۰۱۶	۱۵۷۳.۳	۶۰	۶	۳۶۰	۵۶۶۳.۸۸	تجاری	
NE۰۱۷	۱۳۹۵	۶۰	۶	۳۶۰	۵۰۲۲	درمانی	
NE۰۱۸	۳۷۸۷.۳۵	۶۰	۶	۳۶۰	۱۳۶۳۴.۵	تجاری	
NE۰۱۹	۱۷۲۳.۲	۶۰	۸	۴۸۰	۸۲۷۱.۳۶	تجاری	
NE۰۲۰	۲۱۱۳.۲	۵۵	۱۰	۵۵۰	۱۱۶۲۲.۶	تجاری	

ادامه جدول شماره ۳-۳-۱- ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی در محور پیامبر اعظم (ص)

شماره قطعه	مساحت قطعه (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال همکف	حداکثر تعداد طبقات با احتساب طبقه هم‌کف	حداکثر تراکم	سطح زیربنا	کاربری قطعه	توضیحات
NE.۰۲۱	۴۳۴۰.۷	۵۵	۱۰	۵۵۰	۲۳۸۷۴	تجاری	
NE.۰۲۲	۱۳۶۷۰.۸	۶۰	۸	۴۸۰	۶۵۶۲۰	تجاری	
NE.۰۲۳	۳۵۹۲.۶	۶۰	۱۲	۷۲۰	۲۵۸۶۷	تجاری-خدماتی-مسکونی	
NE.۰۲۴	۳۵۵۱.۵	۶۰	۱۲	۷۲۰	۲۵۵۷۱	تجاری-خدماتی-مسکونی	
NE.۰۲۵	۳۴۹۲.۱	۶۰	۱۲	۷۲۰	۲۵۱۴۳	تجاری-خدماتی-مسکونی	
NE.۰۲۶	۸۳۷۹	-	-	-	-	فضای باز شهری	طبقات زیرین به پارکینگ اختصاص دارد
NE.۰۲۷	۱۰۲۸۳.۶	۶۰	۸	۴۸۰	۴۹۸۴۱	تجاری-خدماتی-مسکونی	
NE.۰۲۸	۶۸۳۸.۶	۵۵	۱۰	۵۵۰	۳۷۶۱۲	تجاری	
NE.۰۲۹	۱۶۹۷۴.۲	-	-	-	-	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	بوستان معماری اسلامی-ایرانی
NE.۰۳۰	۴۱۴۰۰	۴۵	۱۰	۴۲۲.۷	۱۷۵۰۰۰	تجاری-گردشگری	
NE.۰۳۱	۲۳۴۶۰	۴۵	۸	۳۴۱	۸۰۰۰۰	تجاری-خدماتی-گردشگری	
NE.۰۳۲	۳۷۵۰۰	۱۶	۲	۳۲	۱۲۰۰۰	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	بوستان آب
NE.۰۳۳	۶۱۸۲۳	۲۰	۸	۱۲۹.۴	۸۰۰۰۰	تجاری-خدماتی-گردشگری	
NE.۰۳۴	۴۹۲۰۰	۲۵	۸	۱۶۲.۶	۸۰۰۰۰	تجاری-خدماتی-گردشگری	
NE.۰۳۵	۱۳۱۲۱۶.۶	-	-	-	-	پارکینگ	پارکینگ در فضای باز
NE.۰۳۶	۶۷۲۶۵.۶	۲۶	۴	۱۰۴.۱	۷۰۰۰۰	فرهنگی-هنری	در فضای باز اطراف این مجموعه ایجاد بوستان موضوعی با عنوان بوستان تشیع
NE.۰۳۷	۳۶۹۶۷.۶	-	-	-	-	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	بوستان پیامبر اعظم (ص)
NE.۰۳۸	۳۹۶۳۰	۴۵	۱۰	۴۴۱.۶	۱۷۵۰۰۰	تفریحی-گردشگری	
NE.۰۳۹	۱۳۳۵۶.۴	-	-	-	-	بوستان موضوعی	بوستان انبیا
NE.۰۴۰	۱۷۴۹۲	-	-	-	-	بوستان موضوعی	بوستان نهج البلاغه
NE.۰۴۱	۴۰۸۷۹	۴۵	۱۰	۴۲۸.۱	۱۷۵۰۰۰	تفریحی-گردشگری	
NE.۰۴۲	۳۷۶۶.۶	۵۰	۶	۳۰۰	۱۱۳۰۰	تفریحی-گردشگری	
NE.۰۴۳	۵۲۵۱.۸۵	۵۰	۶	۳۰۰	۱۵۷۵۶	تفریحی-گردشگری	
NE.۰۴۴	۳۹۵۰.۷۵	۵۰	۷	۳۵۰	۱۳۸۲۸	تجاری-گردشگری	
NE.۰۴۵	۳۹۱۳.۲	-	-	-	-	فضای سبز	

توضیحات	کاربری قطعه	سطح زیربنا	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات با احتساب طبقه هم‌کف	حداکثر سطح اشغال همکف	مساحت قطعه (متر مربع)	شماره قطعه
	تجاری-گردشگری	۳۲۷۵۱	۴۰۰	۸	۵۰	۸۱۸۷.۸	NE.۰۴۶
	تجاری-گردشگری	۱۰۰۱۵	۴۰۰	۸	۵۰	۲۵۰۳.۸	NE.۰۴۷
	تجاری-گردشگری	۱۴۲۸۱	۳۵۰	۷	۵۰	۴۰۸۰.۴	NE.۰۴۸
	تجاری-گردشگری	۱۰۶۱۴	۳۵۰	۷	۵۰	۳۰۳۲.۵	NE.۰۴۹
	تجاری-گردشگری	۷۵۲۹	۳۰۰	۶	۵۰	۲۵۰۹.۶	NE.۰۵۰
	تجاری-گردشگری	۷۹۱۹	۳۰۰	۶	۵۰	۲۶۳۹.۵	NE.۰۵۱
	تفریحی-گردشگری	۳۷۱۶	۲۰۰	۴	۵۰	۱۸۵۸	NE.۰۵۲
	تفریحی-گردشگری	۴۰۳۸	۱۸۰	۳	۶۰	۲۲۴۳.۳	NE.۰۵۳
	اداری	۳۱۶۶۸	۱۸۰	۳	۶۰	۱۷۵۹۳.۴	NE.۰۵۴
	فضای سبز	-	-	-	-	۶۲۱۹.۸	NE.۰۵۵
بر اساس طرح شهری محور عمار یاسر	-	-	-	-	-	۵۹۱۵.۶۷	SW.۰۰۱
بر اساس طرح شهری محور عمار یاسر	-	-	-	-	-	۳۱۴۵.۴	SW.۰۰۲
	تجاری-گردشگری	۱۵۹۷۲	۳۶۰	۶	۶۰	۴۴۳۶.۸	SW.۰۰۳
	تجاری-گردشگری	۴۰۴۷	۳۶۰	۶	۶۰	۱۱۲۴.۳	SW.۰۰۴
	تجاری-گردشگری	۳۷۳۰	۳۶۰	۶	۶۰	۱۰۳۶.۱	SW.۰۰۵
	تجاری	۹۷۹۵	۳۰۰	۵	۶۰	۳۲۶۵.۱	SW.۰۰۶
بنای تثبیت شونده	مذهبی	-	-	-	-	۱۲۱۶.۸	SW.۰۰۷
	تجاری	۴۹۰۴	۳۰۰	۵	۶۰	۱۶۳۴.۵	SW.۰۰۸
بنای تثبیت شونده	مذهبی	-	-	-	-	۲۶۸۰	SW.۰۰۹
	تجاری	۴۲۸۲۷	۳۶۰	۶	۶۰	۱۱۸۹۶.۵	SW.۰۱۰
پارکینگ طبقاتی	حمل و نقل و انبارداری	۱۲۱۲۴	۴۸۰	۶	۸۰	۲۵۲۵.۸	SW.۰۱۱
	تجاری	۱۹۷۶۴	۳۶۰	۶	۶۰	۵۴۹۰.۱	SW.۰۱۲
	پارک و فضای سبز	-	-	-	-	۴۴۷۳.۳	SW.۰۱۳
	تجاری	۸۳۸۷	۴۸۰	۸	۶۰	۱۷۴۷.۳	SW.۰۱۴
	تجاری	۱۲۱۱۹	۵۵۰	۱۰	۵۵	۲۲۰۳.۴۵	SW.۰۱۵



شماره قطعه	مساحت قطعه (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال همکف	حداکثر تعداد طبقات با احتساب طبقه هم‌کف	حداکثر تراکم	سطح زیر بنا	کاربری قطعه	توضیحات	
SW-۰۱۶	۳۲۲۹.۴	۵۵	۱۰	۵۵۰	۱۷۷۶۱.۷	تجاری		
SW-۰۱۷	۱۸۰۳.۵	۶۰	۸	۴۸۰	۸۶۵۶.۸	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۱۸	۱۸۴۹	۶۰	۸	۴۸۰	۸۸۷۵.۲	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۱۹	۲۱۳۸.۲	۶۰	۸	۴۸۰	۱۰۲۶۳.۳۶	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۲۰	۲۱۱۷.۶	۶۰	۸	۴۸۰	۱۰۱۶۴.۴۸	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۲۱	۲۰۴۶	۶۰	۸	۴۸۰	۹۸۲۰.۸	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۲۲	۱۹۴۸.۹	۶۰	۸	۴۸۰	۹۳۵۴.۷۲	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۲۳	۱۸۸۰.۲	۶۰	۸	۴۸۰	۹۰۲۴.۹۶	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۲۴	۲۰۳۸.۶	۶۰	۸	۴۸۰	۹۷۸۵.۲۸	تجاری-خدماتی-مسکونی		
SW-۰۲۵	۳۶۷۲.۵	۵۵	۱۰	۵۵۰	۲۰۱۹۸.۷۵	تجاری		
SW-۰۲۶	۲۹۹۹	۵۵	۱۰	۵۵۰	۱۶۴۹۴.۵	تجاری		
SW-۰۲۷	۶۰۶۴.۹	-	-	-	-	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	بوستان مشاهیر	
SW-۰۲۸	۴۱۳۵۹.۷	۴۵	۱۰	۴۲۳.۱	۱۷۵۰۰۰	تجاری - گردشگری		
SW-۰۲۹	۲۳۴۶۰	۴۵	۸	۳۴۱	۸۰۰۰۰	تجاری-خدماتی-گردشگری		
SW-۰۳۰	۴۱۹۱۲.۹	۴۵	۸	۳۳۴	۱۴۰۰۰۰	تجاری-خدماتی-گردشگری		
SW-۰۳۱	۱۴۸۵۰	۷۴۳۲	۱۵	۴	۵۳.۸	۴۰۰۰	تجهیزات شهری	در این قطعه دو بنای منفرد با عملکردهای انتظامی و ایستگاه آتش‌نشانی احداث می‌شود
		۷۴۱۸	۱۵	۴	۵۳.۹	۴۰۰۰	انتظامی	
SW-۰۳۲	۸۶۳۴۰.۲	۲۵	۴	۹۲.۷	۸۰۰۰۰	ورزشی	ایجاد بوستان موضوعی با عنوان بوستان نشاط در فضای باز اطراف دو قطعه SW-۰۳۳ و SW-۰۳۲	
SW-۰۳۳	۴۳۹۱۵.۴	۲۰	۶	۱۰۲.۵	۴۵۰۰۰	فرهنگی-هنری		
SW-۰۳۴	۴۱۵۴۲.۵	-	-	-	-	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	بوستان کودک و نوجوان در قالب باغ علوم، باغ پرندگان، سینمای ۴ بعدی	
SW-۰۳۵	۳۹۵۸۲.۲	۴۵	۱۰	۴۴۲.۱	۱۷۵۰۰۰	تفریحی-گردشگری		
SW-۰۳۶	۱۶۶۸.۸	-	-	-	-	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	بوستان علوم و فنون اسلامی	

توضیحات	کاربری قطعه	سطح زیربنا	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات با احتساب طبقه هم‌کف	حداکثر سطح اشغال همکف	مساحت قطعه (متر مربع)	شماره قطعه
بوستان معرفت	بوستان موضوعی (باغ‌موزه)	-	-	-	-	۱۷۳۲۸	SW۰۳۷
	تفریحی-گردشگری	۱۷۵۰۰۰	۴۲۸.۱	۱۰	۴۵	۴۰۸۷۹.۱	SW۰۳۸
	تفریحی-گردشگری	۱۱۳۱۳	۳۰۰	۶	۵۰	۳۷۷۰.۹	SW۰۳۹
	تفریحی-گردشگری	۱۵۷۵۶	۳۰۰	۶	۵۰	۵۲۵۱.۸۵	SW۰۴۰
	تجاری-گردشگری	۱۶۱۳۸	۳۵۰	۷	۵۰	۴۶۱۰.۹	SW۰۴۱
	پارک و فضای سبز	-	-	-	-	۶۹۵۹.۹	SW۰۴۲
	تجاری-گردشگری	۲۲۷۸۸	۴۰۰	۸	۵۰	۵۶۹۶.۹	SW۰۴۳
	تجاری-گردشگری	۲۳۲۴۱	۴۰۰	۸	۵۰	۵۸۱۰.۲	SW۰۴۴
	تجاری-گردشگری	۲۹۹۷۳	۳۵۰	۷	۵۰	۸۵۶۳.۸	SW۰۴۵
	تجاری-گردشگری	۳۰۵۳۶	۳۵۰	۷	۵۰	۸۷۲۴.۵	SW۰۴۶
	تجاری-گردشگری	۱۵۹۷۸	۳۰۰	۶	۵۰	۵۳۲۶	SW۰۴۷
	پارک و فضای سبز	-	-	-	-	۳۹۴۳.۶	SW۰۴۸
	تفریحی-گردشگری	۶۸۱۴	۲۴۰	۴	۶۰	۲۸۳۹.۱	SW۰۴۹
	تفریحی-گردشگری	۵۳۵۷	۲۴۰	۴	۶۰	۲۲۳۲	SW۰۵۰
	اداری	۵۵۱۰	۱۸۰	۳	۶۰	۳۰۶۱.۲	SW۰۵۱
تثبیت کاربری درمانی موجود	درمانی	-	-	-	-	۵۹۰۳.۷	SW۰۵۲
	اداری	۳۷۴۸	۱۸۰	۳	۶۰	۲۰۸۲.۴	SW۰۵۳
	پارک و فضای سبز	-	-	-	-	۴۵۸۰.۲	SW۰۵۴

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

### ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

#### ۳-۴- ارائه ضوابط جرم‌گذاری و تعیین بر و کف

۳-۴-۱- پیشنهاد جرم‌گذاری قطعات

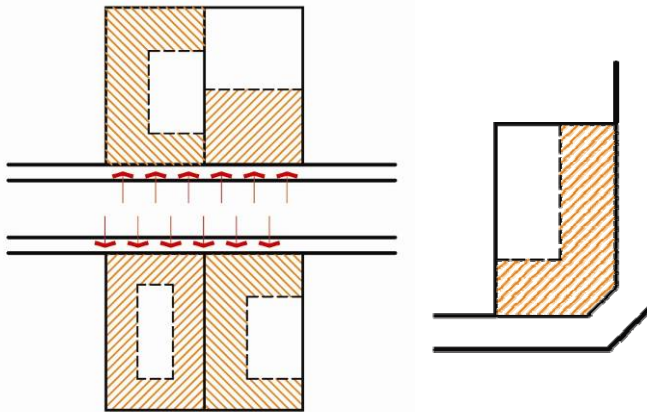
۳-۴-۲- پیشنهاد تجمیع، تفکیک و تعیین بر و کف

### ۳-۴-۴- ارائه ضوابط جرم‌گذاری و تعیین بر و کف

#### ۳-۴-۱- پیشنهاد جرم‌گذاری قطعات

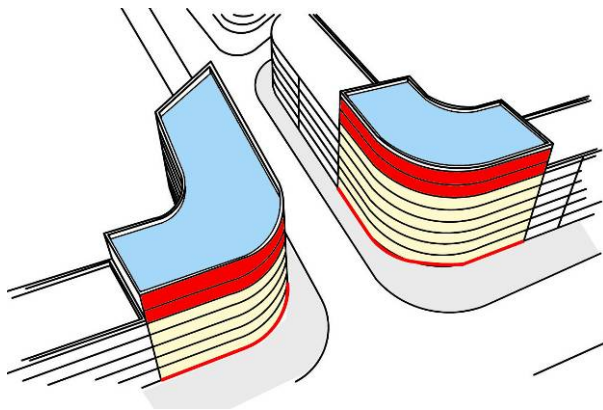
✓ قطعات واقع در حاشیه محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> از نظر راهنمای جرم‌گذاری منطبق بر تصویر شماره ۳-۴-۱ به دو دسته قابل تقسیم خواهند بود:

**الف:** موقعیت احداث بنا در جبهه شمالی و جنوبی محور پیامبر اعظم در کل محور به استثنای پهنه سبز حد فاصل تقاطع فردوسی تا تقاطع ترافیکی طرح توسعه جمکران، از بر محور تا عمق و رسیدن به حد نصاب سطح اشغال مجاز می‌باشد. در بلوک‌ها و پلاک‌های شهری واقع در بدنه محور در این بخش جرم‌گذاری با تأکید بر تعریف بدنه خیابان پیامبر اعظم، می‌بایست از شکل قطعه در مجاورت خیابان پیروی کند.



تصویر شماره ۳-۴-۱- لزوم تبعیت جرم‌گذاری قطعات از شکل قطعه در مجاورت محور

**ب:** موقعیت احداث بنا در جبهه شمالی و جنوبی پهنه سبز محور پیامبر اعظم، حد فاصل تقاطع فردوسی تا تقاطع ترافیکی طرح توسعه جمکران (محدوده سبز با قابلیت ۲۵ درصد ساخت) الزاماً می‌بایست با تبعیت از محدوده جرم‌گذاری پیشنهادی توسط مشاور باشد.



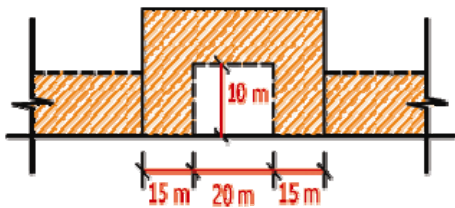
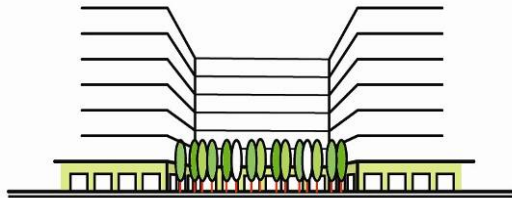
تصویر شماره ۳-۴-۲- جرم‌گذاری L شکل در تقاطع‌ها و امکان افزایش ارتفاع در کنج تقاطع‌ها جهت شاخص‌سازی

✓ نحوه جرم‌گذاری در تقاطع‌ها می‌بایست به گونه‌ای باشد که لبه مشترک پلاک و محورهای پیرامونی را پوشش دهد.

✓ به منظور خوانایی و نیز ایجاد معماری شاخص در کنج‌های تقاطع‌های محور پیامبر اعظم نسبت به افزایش ارتفاع این بخش‌ها اقدام شده است. مشاوران تهیه‌کننده طرح معماری قطعات در این بخش‌ها موظفند نسبت به طراحی ویژه کنج‌ها و آن را به تصویب کمیته نظارت بر طراحی شهری محور برسانند.

☑ در جرم‌گذاری قطعات واقع در بر محور پیامبر اعظم می‌بایست کاهش تدریجی ارتفاع ساختمان و ایجاد ارتباط میان ارتفاعات شکل‌گیرنده قطعه بر محور و ارتفاع قطعات هم‌جوار واقع در عمق بافت محور مد نظر قرار گیرد.

☑ به منظور ایجاد فاصله میان توده ساختمانی ابنیه حاشیه محور با پلاک‌های ساختمانی واقع در لایه‌های دوم و سوم از محور (بافت شهری) و تأمین نور کافی برای این پلاک‌ها در محور پیامبر اعظم لازم است تا فضای باز (حیاط) پلاک‌های واقع در حاشیه محور پیامبر اعظم حتی الامکان در فضای پشت پلاک تأمین شود.



تصویر شماره ۳-۴-۳- چگونگی امکان تخصیص فضای باز در حاشیه محور با نظر کمیته نظارت بر طراحی شهری محور

☑ در مکان‌ها و موقعیت‌های شهری مناسب و با نظر کمیته نظارت بر طراحی شهری، امکان شکستگی در جداره گسست تداوم جرم و ایجاد حیاط‌های شهری از طریق جرم‌گذاری U شکل و قرارگیری فضای باز بنا در حاشیه معبر پیامبر اعظم امکان‌پذیر خواهد بود. در این موارد در جهت حفظ پیوستگی بدنه می‌توان با امتداد هندسه جداره هم‌کف در جداره حیاط و یا کاشت فضای سبز در لبه قطعه و پوشانیدن حیاط داخلی نسبت به این امر اقدام کرد.

#### تبصره:

الف- حداقل بر قطعه جهت جرم‌گذاری به این شکل ۵۰ متر تعیین می‌گردد.

ب- به جهت رعایت تناسب ارتفاعی و محصوریت، حداقل عرض فضای خالی ۲۰ و حداقل عرض هر یک از فضاهای پرکناری در بر محور ۱۵ متر تعیین می‌گردد.

ج- حداقل عمق فضای باز ۱۰ متر خواهد بود.

د- عقب نشینی از حد مالکیت در لبه محور پیامبر اعظم به منظور تأمین حیاط و افزایش سطح نمای شهری نباید بیش از ۴۰٪ بر زمین باشد، به طوری که پیوستگی نمای خیابان حفظ گردد.

❖ حداکثر میزان گسست در جداره ابنیه واقع در بر محور حد فاصل حرم مطهر حضرت معصومه تا تقاطع فردوسی باید به میزانی باشد که ناظر شهری بتواند تا به صورت مجازی بدنه خیابان را تکمیل کند.

☑ سطح فضای باز ابنیه حاصل از جرم‌گذاری در طبقه همکف چنانچه در چند قسمت از زمین پراکنده گردد با توجه به میزان تعیین شده در جداول ضوابط و مقررات می‌بایست موارد زیر مورد توجه قرار گیرد:

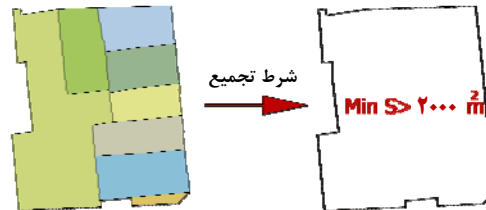
الف: حداقل سطح فضاهای باز مجموعه از ۲۵ درصد کل سطح فضای باز نباید کمتر باشد.

ب: حداقل مساحت هر یک از فضاهای باز از ۱۰۰ متر نباید کمتر شود.

☑ تصویب جرم‌گذاری پیشنهادی از طرف کمیته نظارت بر طراحی شهری منوط به رعایت حقوق همسایگی (تأمین نور آفتاب کافی برای هر واحد و عدم اشراق) است.

### ۳-۴-۲- پیشنهاد تجمیع، تفکیک و تعیین بر و کف

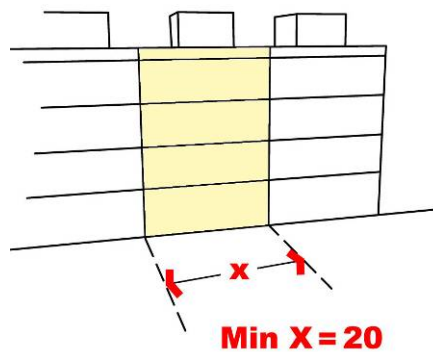
✓ حداقل مساحت تجمیع در حوزه‌های مختلف محور پیامبر اعظم در جهت رسیدن حد مجاز احداث بنا ۲۰۰۰ مترمربع و منطبق بر قطعه‌بندی پیشنهادی مشاور خواهد بود.



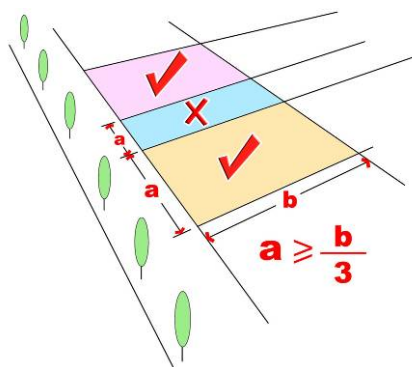
تصویر شماره ۳-۴-۴- حداقل مساحت مورد نیاز جهت تجمیع در محور پیامبر اعظم

**نکته:** در شرایط خاص که سطح باقیمانده از قطعات جهت تجمیع دارای مساحت و یا عرض کمتر از میزان تعیین شده باشد، امر تجمیع با نظر کمیته نظارت بر طراحی شهری محور امکان‌پذیر خواهد بود.

✓ حداقل عرض مورد نیاز جهت تجمیع کلیه قطعات، ۲۰ متر تعیین می‌گردد.



تصویر شماره ۳-۴-۵- حداقل عرض مورد نیاز برای تجمیع قطعات در محور پیامبر اعظم (ص)



تصویر شماره ۳-۴-۶- تناسب لازم جهت قطعات واقع در محور پیامبر اعظم

✓ در ارتباط با قطعات تجمیعی، اندازه گذر دسترسی پلاک به محور پیامبر اعظم نباید از یک سوم اندازه بزرگ‌ترین ضلع آن قطعه کمتر باشد.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

### ۳-۵- ارائه ضوابط بدنه‌سازی در امتداد محور

۳-۵-۱- ضوابط کنترل

۳-۵-۲- ضوابط طراحی

۳-۵-۲-۱- ضوابط ارتفاعی

۳-۵-۲-۲- ضوابط پیش‌آمدگی و فرورفتگی نما

۳-۵-۲-۳- ضوابط مصالح و رنگ نما

### ۳-۵-۵- ارائه ضوابط بدنه‌سازی در امتداد محور

منظور از بدنه ساختمانها سطوح نمایان آنها، یعنی بخشی از ساختمان بوده که از معابر و فضاهای عمومی شهری قابل رؤیت باشد. بدنه مشتمل بر سطوح میان بیرونی قائم و مایل ساختمان در مجاورت پیاده‌رو (اعم از پیاده رو در کنار معبر سواره و یا کوچه) است، حتی اگر بعداً سطوح نمایان بوسیله ساختمانهای مجاور پوشیده شوند.

#### ۳-۵-۱- ضوابط کنترل

✓ اطلاع رسانی به کلیه مهندسين ناظر و مالکین حقیقی و حقوقی در مورد محدودیتها و توصیه‌های طراحانه در مورد بدنه‌سازی ساختمان بر عهده ارگان شهرداری است.

✓ کنترل بدنه‌سازی پیشنهادی و مطابقت آنها با ضوابط و مقررات بدنه‌سازی هنگام صدور پروانه ساخت و ساز بر عهده ارگان شهرداری است.

✓ یکی از شرایط صدور گواهی پایان کار منوط به اتمام بدنه‌سازی و نمای کل ساختمان است.

✓ در مواردی که سطوح جانبی نما بعداً توسط ساختمان‌های مجاور پوشیده می‌شود، چنانچه ساختمان مجاور قبل از پایان عملیات ساختمان مورد نظر، پروانه احداث ساختمان بگیرد و شروع به ساخت و ساز نماید، شهرداری می‌تواند گواهی پایان کار را بدون در نظر گرفتن اتمام نماسازی بدنه‌های مشترک ساختمان مورد نظر صادر نماید.

✓ در مواردی که سطوح جانبی نما تا زمان احداث ساختمان همجوار در معرض دید قرار خواهد داشت، این بدنه‌ها باید بوسیله سیمان سفید پوشانده شوند.

✓ در مواردی که سطوح جانبی نما شامل بخش‌هایی است که مطابق با ضوابط ارتفاعی قطعات طرح بلوار پیامبر اعظم جزو بدنه‌هایی باشند که توسط ساختمان مجاور پوشیده نمی‌شوند، این بدنه‌ها باید توسط مصالح همسان با نمای اصلی اجرا شوند.

✓ مطابقت بدنه‌سازی اجرا شده با طرح ارائه شده از سوی مشاوران طراحی قطعات توسط ارگان شهرداری الزامی است.

✓ هر نوع ساخت و ساز در محدوده حریم درجه یک و درجه دو آثار تاریخی موجود در محور شامل حرم حضرت معصومه<sup>(ص)</sup>، امامزاده شاه احمد ابن قاسم و آب‌انبار حاج حسین علی سزاوار باید با هماهنگی، نظارت و تأیید سازمان میراث فرهنگی انجام شود.

#### ۳-۵-۲- ضوابط طراحی

با توجه به لزوم جامعیت و در نظر داشتن عوامل مختلف دخیل در تدوین ضوابط بدنه‌سازی، تدوین ضوابط در قالب تدوین ضوابط ارتفاعی، تدوین ضوابط پیش‌آمدگی و فرو رفتگی، انتخاب مصالح و رنگ مد نظر واقع گردیده است:

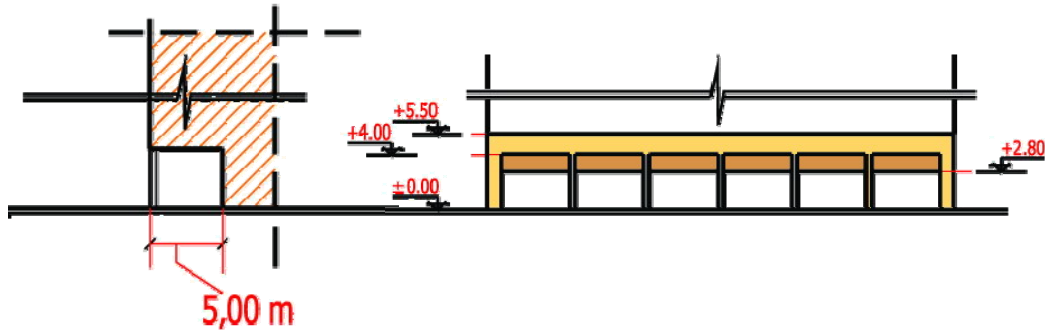
#### ۳-۵-۲-۱- ضوابط ارتفاعی

در زمینه تعیین حداکثر ارتفاع مجاز ساخت پلاک‌های ساختمانی واقع در بر محور پیامبر اعظم و نیز لزوم توجه به میزان محصوریت مورد نیاز در مقاطع مختلف محور پیامبر اعظم و رعایت مقیاس انسانی ضوابط زیر لازم‌الاجرا می‌باشند. شایان ذکر است در فرآیند تدوین ضوابط برای این محور توجه ویژه به حریم آثار تاریخی، حفظ دیدهای مطلوب و احترام به عناصر بارز و واقع در بافت و نیز حاشیه محور مد نظر بوده است.

✓ بلوک‌های ساختمانی محور پیامبر اعظم حد فاصل حرم مطهر تا تقاطع فردوسی ملزم به رعایت حداکثر تعداد طبقات در بر محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> منطبق بر جدول شماره ۳-۳-۱ می‌باشند.

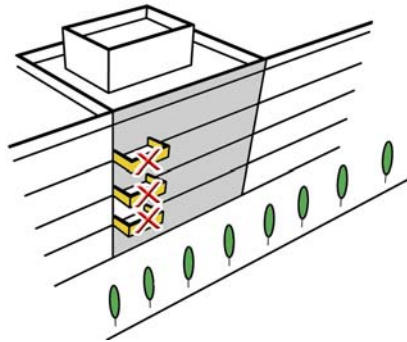


✓ قطعات ساختمانی بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> حد فاصل محور عمار یاسر تا تقاطع فردوسی و از تقاطع زیرگذر ۳۵ متری محدوده جمکران تا رینگ پیرامونی مسجد جمکران فردوسی ملزم به عقب‌نشینی در طبقه هم کف به میزان ۵ متر از بر زمین و ایجاد رواق با قاب بندی متناسب با فرم ساختمان می‌باشند. ارتفاع نهایی رواق حد فاصل به جز در بخش‌های ورودی، تراز ارتفاعی +۵.۵۰ و ارتفاع بازشوهای رواق تراز ارتفاعی +۴.۰۰ متر تعیین می‌گردد.



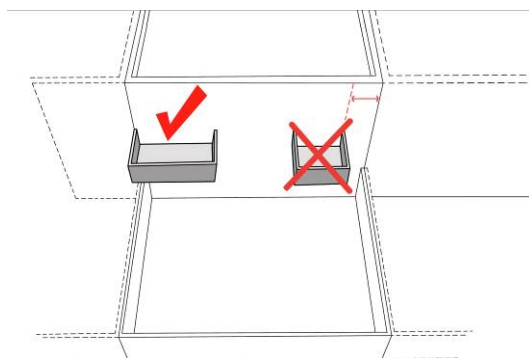
تصویر شماره ۳-۵-۱- لزوم عقب‌نشینی به میزان ۵ متر در کف طبقه همکف و ایجاد قاب‌بندی به شکل رواق

تبصره: قطعات NE۲۳ تا NE۲۵ واقع در بخش میانی تقاطع بسیج تا تقاطع فردوسی که فضای باز شهری NE۲۶ را در مقابل خود دارند از ایجاد رواق مستثنی خواهند بود.



تصویر شماره ۳-۵-۲- ممنوعیت ایجاد کنسول و پیش‌آمدگی در نمای مجاور معبر

✓ ایجاد کنسول در نمای اصلی ساختمانهای مجاور محور پیامبر اعظم مجاز نمی‌باشد.

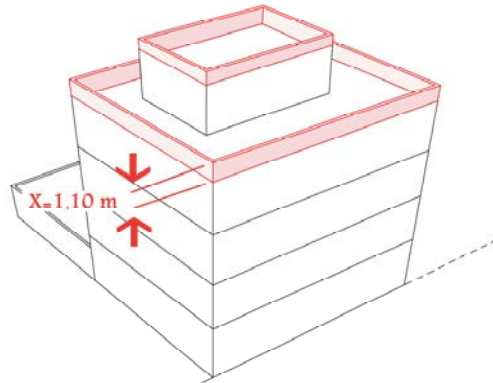


تصویر شماره ۳-۵-۳- امکان ایجاد کنسول در نمای پشت به خیابان به شرط قرارگیری در کنج

✓ ساخت کنسول و یا ایجاد بالکن در نمای پشت (رو به حیاط) به شرط قرارگیری بالکن در بخش‌های جانبی نما و عدم ایجاد اشرف و دید به ابنیه هم‌جوار بلامانع است.

❖ ایجاد فرورفتگی در نما باید با در نظر گرفتن هندسه‌ای مشخص و بدون از بین رفتن خطوط کلی حجم در نمای دوم صورت پذیرد به گونه‌ای که پیوستگی نمای تحت الشعاع بازی‌های پر و خالی قرار نگیرد.

☑ به جهت همسان شدن خطوط افقی ابنیه واقع در جداره اصلی محور پیامبر اعظم، پیروی خطوط تراز طبقات از کدهای ارتفاعی زیر الزامی است.



تصویر شماره ۳-۵-۴ لزوم رعایت ارتفاع ۱۱۰ سانتی‌متری برای جان پناه

الف- کد ارتفاعی کف طبقه اول +۵.۵۰ تعیین می‌شود.  
ب- احداث نیم طبقه در ابنیه واقع در طبقه بخش تجاری (طبقه هم کف) در جداره قابل دید از محور مجاز نمی‌باشد.

ج- کد ارتفاعی کف طبقه دوم +۵.۵۰ تعیین می‌گردد.  
د- ارتفاع طبقات دوم و بالاتر (کف طبقه تا کف طبقه بالاتر) ۳.۶۰ متر خواهد بود.

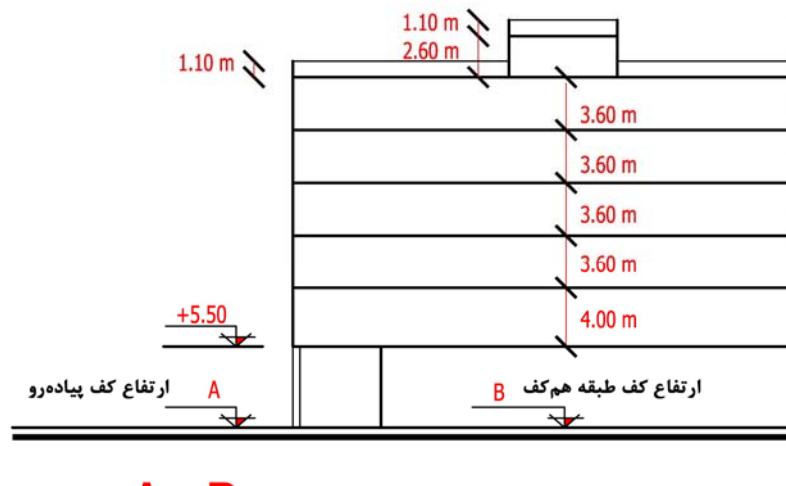
ه- ارتفاع مجاز زیرزمین (از کف زیرزمین تا روی کف طبقه همکف) در کاربری تجاری ۳.۶۰ خواهد بود.

و- ارتفاع مجاز زیرزمین (از کف تا زیر سقف تمام شده) در کاربری پارکینگ باید ۲.۶۰ متر در نظر گرفته شود.

ز- ارتفاع خرپشته ۲.۶۰ متر تعیین می‌گردد.

ح- ارتفاع جان پناه طبقه آخر ۱.۱۰ متر تعیین می‌شود.

☑ کد ارتفاعی کف طبقه هم کف باید با کد ارتفاعی کف پیاده رو یکسان باشد. نکته: در جهت جلوگیری از سرریز شدن آبهای سطحی به داخل ابنیه، بنا می‌تواند در حد دو پله با حداکثر ارتفاع ۳۰ سانتیمتر از سطح خیابان ارتفاع بگیرد.

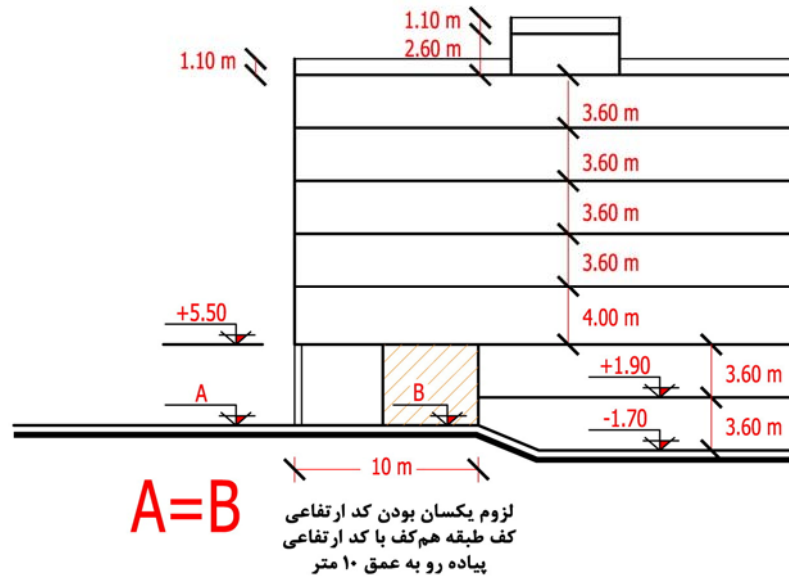


تصویر شماره ۳-۵-۵ لزوم یکسان بودن کد ارتفاعی طبقه هم کف و کف پیاده‌رو

☑ به منظور یکسان شدن کد ارتفاعی تراز طبقات در ابنیه مجاور، قطعات زمین واقع در یک بلوک شهری باید از یک نقطه تراز برای سنجش کدهای ارتفاعی خود بهره‌گیری کنند. نقطه تراز مذکور در هر بلوک شهری توسط کارشناس شهرداری و برای آن بلوک تعیین خواهد شد.

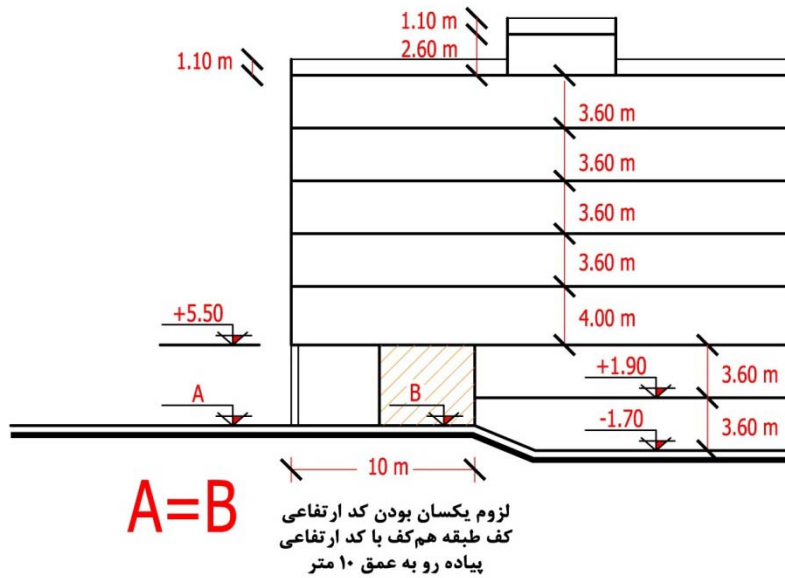
☑ در صورت تمایل مالک به غیر همسطح بودن کف طبقه هم‌کف با کف پیاده‌رو طراح مجاز به رعایت یکی از موارد زیر خواهد بود:

**الف:** بالا بردن کف طبقه هم‌کف و قرارگیری در تراز ارتفاعی +۱.۹۰ متر. در این حالت به منظور یکسان شدن کد ارتفاعی طبقات بالاتر در ساختمان‌های هم‌جوار، کد ارتفاعی کف طبقه اول +۵.۵۰ تعیین می‌گردد.



تصویر شماره ۳-۵-۶- امکان بالا بردن کف طبقه هم‌کف از تراز خیابان با رعایت فاصله ۱۰ متر

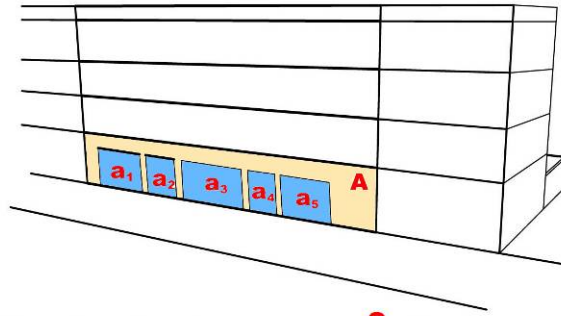
**ب:** پایین بردن کف طبقه هم‌کف و قرارگیری در تراز -۱.۷۰ متر. در این حالت کد ارتفاعی کف طبقه اول باید در ارتفاع +۱.۹۰ قرار گیرد.



تصویر شماره ۳-۵-۷- امکان پایین بردن کف طبقه هم‌کف از تراز خیابان با رعایت فاصله ۱۰ متر

☑ در کلیه موارد ذکر شده به منظور ایجاد سرزندگی بیشتر بدنه و ارتباط مستقیم بدنه تجاری با فضای پیاده‌رو، در طبقه هم‌کف احداث مغازه به عمق ۱۰ متر از بر پیاده‌رو (۵متر رواق + عمق یک دهنه مغازه) هم‌سطح با کف پیاده‌رو الزامی است.

☑ دو سوم نمای واحدهای تجاری طبقه هم‌کف می‌بایست دارای بازشو به سمت محور پیامبر اعظم باشند.

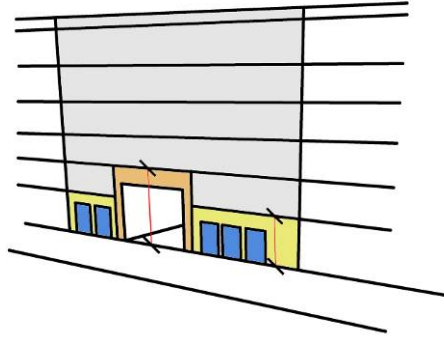


$$a_1 + a_2 + a_3 + a_4 + a_5 \geq \frac{2}{3} A$$

تصویر شماره ۳-۵-۸- لزوم شفاف بودن دو سوم جداره تجاری در طبقه هم‌کف ابنیه

☑ حد نهایی کد ارتفاعی جداره طبقه هم‌کف برای بخشهای ورودی ساختمان به جهت شاخص‌سازی ورودی ساختمان‌ها

قابل تغییر است.



تصویر شماره ۳-۵-۹- امکان تغییر در کد ارتفاعی ورودی در طبقه هم‌کف

☑ در جهت حفظ پیوستگی پوسته و بدنه خیابان در طبقات هم‌کف محور پیامبر اعظم به جز در قسمت ورودی، پوسته نما مجاز به عقب‌نشینی از حاشیه خیابان نیست.

☑ ایجاد شکستگی در تراز کف طبقات در جداره خیابان مجاز نیست.

☑ در ارتباط با آثار تاریخی واقع در محدوده طرح محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> رعایت ضوابط طراحی و ضوابط ارتفاعی زیر منطبق بر نظر سازمان میراث فرهنگی درباره ساخت و ساز در حریم درجه یک و نیز درجه دو تعیین شده برای مجموعه به شرح زیر الزامی است:

الف- ارتفاع کلیه ساختمان‌ها واقع در محدوده حریم درجه یک حرم مطهر حضرت معصومه<sup>(س)</sup>، حداکثر ۷/۵ متر و ارتفاع کلیه ساختمان‌ها واقع در محدوده حریم درجه دو حرم مطهر حضرت معصومه<sup>(س)</sup>، حداکثر ۱۰/۵ متر از سطح مصوب معبر تعیین می‌شود.

ب- ارتفاع کلیه ساختمان‌ها واقع در محدوده حریم درجه یک سایر آثار تاریخی موجود در محور شامل امامزاده شاه احمد قاسم و آب‌انبار حاج حسین علی سزاوار حداکثر ۴.۵ متر و ارتفاع کلیه ساختمان‌ها واقع در محدوده حریم درجه دو سایر آثار تاریخی موجود در محور، حداکثر ۷.۵ متر از سطح مصوب معبر تعیین می‌شود.

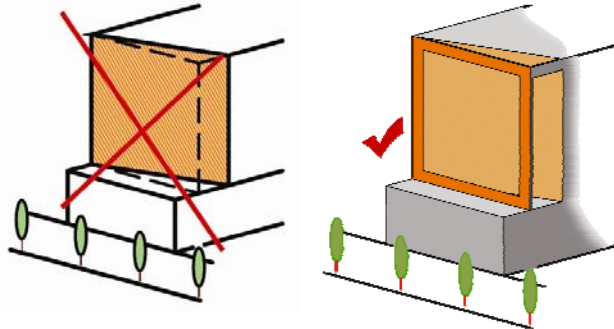
☑ نمای خارجی ابنیه واقع در حریم درجه یک و حریم درجه دو آثار تاریخی موجود در محور می‌بایست به سبک و فرم سنتی اجرا گردد.

☑ نقشه‌های اجرایی کلیه ابنیه واقع در محدوده حریم درجه یک و حریم درجه دو آثار تاریخی موجود در محور باید به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.

### ۳-۵-۲-۲- ضوابط پیش‌آمدگی و فرورفتگی نما

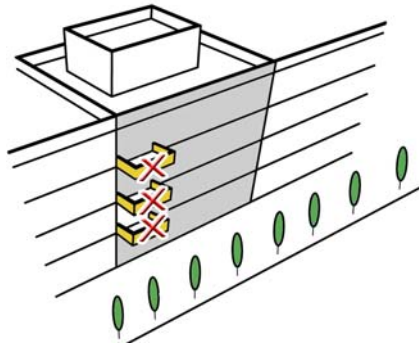
☑ چرخش نسبت به محور پیامبر اعظم در نماهای اصلی ساختمان (واقع در بر خیابان)، بازشوها و یا صفحات نما نسبت به محور پیامبر اعظم مجاز نیست.

**تبصره:** ایجاد هرگونه چرخش، شکستگی، انحنا و ایجاد زاویه در قطعات جداره محور، به شرط ایجاد قاب‌نما و بدنه‌سازی کاذب منطبق بر زاویه خیابان امکان‌پذیر خواهد بود. شایان ذکر است در صورت استفاده از قاب‌نما در نمای ساختمانهای جداره محور این قاب باید حداقل ۴۰ درصد سطح نما را منطبق بر زاویه محور در کنجها و لبه‌های سطح نما پوشش دهد



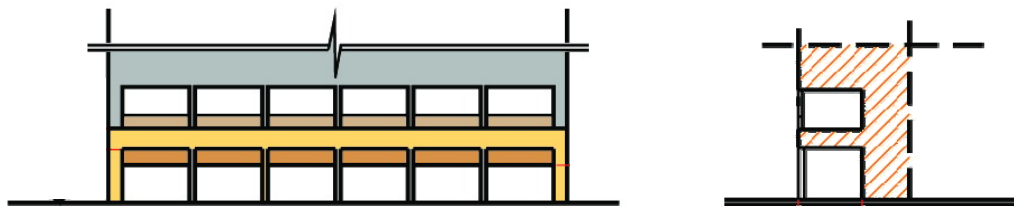
تصویر شماره ۳-۵-۱۰- عدم چرخش صفحه نما نسبت به جداره محور

☑ ایجاد کنسول و پیش‌آمدگی از حد مالکیت زمین مجاز نمی‌باشد.  
**تبصره:** پیش‌آمدگی در سطح جداره جهت سطح‌بندی نما و تغییر مصالح تا حد ۳۰ سانتیمتر مجاز است.



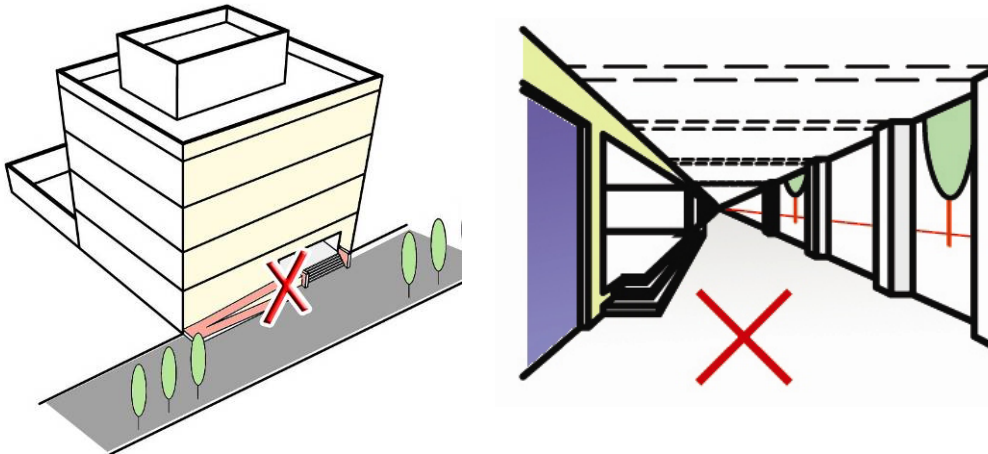
تصویر شماره ۳-۵-۱۱- عدم پیش‌آمدگی از حد مالکیت زمین در اینبه حاشیه محور

☑ عقب‌نشینی در طبقات تنها در صورت حفظ پوسته نما به صورت قاب‌بندی یا بدنه‌سازی کاذب مجاز خواهد بود.



تصویر شماره ۳-۵-۱۲- امکان ایجاد راهرو و عقب‌نشینی در طبقات از طریق ایجاد بدنه کاذب

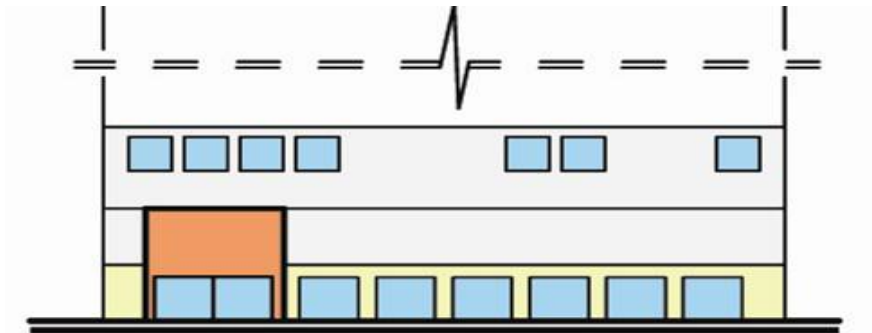
☑ نفوذ پله‌های ورودی و رامپ پارکینگ در پیاده‌رو ممنوع می‌باشد.



تصویر شماره ۳-۵-۱۳- ممنوعیت نفوذ پله و رمپ ابنیه به داخل پیاده‌رو

☑ قاب بندی دهنه‌های تجاری در طبقه هم‌کف بر اساس مدولی با عرض ۲/۵ تا ۵ متر باید صورت پذیرد.

☑ در قسمت ورودی و به جهت ایجاد تشخیص ورودی می‌توان مدول به کار رفته در این بخش را از سایر قسمت‌های رواق متفاوت در نظر گرفت. هندسه به کار رفته در ورودی می‌تواند در طبقات بالاتر نیز ادامه یابد.



تصویر شماره ۳-۵-۱۴- ایجاد تغییر در مدول بکار رفته در طراحی ورودی مجموعه به جهت ایجاد خوانایی و تشخیص ورودی

☑ تقسیم‌بندی‌های نما باید بر اساس مدول دهنه‌های تجاری هم‌کف یا مضرری از آن صورت پذیرد.

☑ رعایت تراز ارتفاعی +۵.۵۰ در طبقه همکف به عنوان ارتفاع پایه ساختمان در نما و استفاده از مصالح با جنس و رنگ متفاوت در نما الزامی است.

☑ رعایت قاب‌بندی‌های طبقه هم‌کف در طبقات بالای همکف به عنوان خطوط راهنمای حدود نهایی مکانیابی پنجره‌ها در نمای طبقات بالاتر الزامی است.

☑ در تعیین خطوط اصلی و تقسیم‌کننده نمای استفاده از تناسبات طبقه هم‌کف الزامی است.

❖ ارتباط با ساختمان‌های اطراف و طرح‌های مجاور به منزله ارتباط کل و جزء و توجه به زمینه در طرح بنای جدید توصیه می‌شود.

## ۳-۵-۲-۳- ضوابط مصالح و رنگ نما

- ☑ در کلیه قسمت‌های نما رنگ قابل مشاهده باید ناشی از رنگ خود مصالح بوده و رنگ‌آمیزی نما به هر شکل ممنوع می‌باشد.
- ☑ به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در طبقه همکف، استفاده از مصالح قابل شستشو در طراحی نما الزامی است.
- ❖ با توجه به حال و هوای فرهنگی- زیارتی محر پیامبر اعظم استفاده از رنگ‌های سرد و سنگین توصیه می‌شود.
- ❖ با توجه به رنگ جداره ابنیه تاریخی شهر قم، استفاده از رنگ‌های اکر و سفید برای بدنه و نیز رنگ‌های آبی فیروزه‌ای و نیز زرد مایل به اکر (Ochre) برای تزئینات در نمای ساختمان‌های واقع در محدوده حریم درجه یک و درجه دو ابنیه تاریخی محور پیامبر اعظم توصیه می‌گردد.
- ☑ استفاده از رنگ مشکی و نیز رنگ‌های شاد و تند به عنوان رنگ اصلی در نمای ساختمان‌های واقع در محدوده حریم آثار تاریخی ممنوع بوده و از این رنگ‌ها تنها می‌توان به صورت سطوح کم در جهت ایجاد تعادل رنگی در این بدنه بهره برد.
- ☑ به جهت سادگی بیشتر و نزدیک‌تر بودن طرح‌ها با حال و هوای زیارتی- فرهنگی محور، بهره‌گیری از ترکیب بیشتر از ۳ نوع مصالح و ترکیب آن به عنوان مصالح اصلی نمای ساختمان ممنوع است. (در محاسبه مصالح عمده تشکیل دهنده نما، شیشه محاسبه نمی‌گردد).
- ❖ مصالح و رنگ‌های به کار رفته در نما باید در زمینه ساختمان و در میان بناهای مجاور بررسی شوند. اظهار نظر در این خصوص باید توسط کمیته نظارت بر طراحی شهری محور صورت پذیرد.
- ❖ مصالح توصیه شونده به عنوان مصالح غالب در طراحی سطوح نما، عمدتاً آجر، بتن رنگی و سنگ‌های غیر صیقلی است. استفاده از سایر مصالح با نظر کمیته نظارت بر طراحی شهری محور امکان‌پذیر خواهد بود.
- ☑ استفاده از مصالح صیقلی و بازتابنده نور به عنوان مصالح غالب ساختمان و در سطوح وسیع ممنوع است.
- ☑ در صورت استفاده از ورقه‌های تک لایه و یا چندلایه با پوشش آلومینیوم (آلکوبان‌ها)، استفاده از ورقه‌های براق و صیقلی ممنوع بوده و استفاده از آلکوبان با رویه مات توصیه می‌گردد.
- ❖ در صورت استفاده از سنگ در نمای، بهره‌گیری از سنگ‌های مات و تیشه‌ای توصیه می‌گردد.
- ☑ استفاده از کاشی و سرامیک به عنوان مصالح غالب در طراحی نمای ساختمان‌های غیر مذهبی ممنوع می‌باشد.
- تبصره:** شایان ذکر است که در نما در ارتباط با استفاده از انواع کاشی‌ها و نیز سرامیک در سطوح کوچک و به عنوان تزئینات باید حتماً از کاشی مات غیر لعاب‌دار استفاده گردد.
- ☑ در ساختمان‌های مذهبی ایجاد شونده در محور استفاده از کاشی و سرامیک مات غیر لعاب‌دار و ترکیب آن با آجر و یا بتن به عنوان مصالح غالب در نما مجاز است
- ☑ استفاده از شیشه‌های بازتابنده در سطح نما و در سطوح وسیع (سطوح عمده ساختمان) مجاز نمی‌باشد.
- نکته:** تأکید بر عدم استفاده از مصالح بازتابنده و صیقلی در نما، به جهت جلب توجه نکردن بیش از حد نمای ابنیه حاشیه محور و معطوف شدن دید استفاده‌کنندگان از محور به امتداد مستقیم محور پیامبر اعظم است.
- ☑ استفاده از نمای تمام شیشه و یا کاربرد نمای شیشه‌ای در سطوح وسیع (بیش از سطح نمای اصلی) ممنوع می‌باشد.
- تبصره:** در صورت استفاده طراح از سطوح شیشه‌ای در برخی از قسمت‌های نما، سطح شیشه‌ای طراحی شده باید حتماً قاب‌دار باشد. در این زمینه استفاده از بلوک‌های شیشه‌ای با ابعاد کوچک (آجر شیشه‌ای) توصیه می‌گردد.
- ☑ توجه به تزئینات به عنوان مهم‌ترین عامل ایجاد ارتباط با زمینه الزامی است. در این ارتباط استفاده از عناصر غیر متعارف نظیر مجسمه و نوشته در نمای ساختمان اجتناب شود.

❖ در استفاده از رنگ‌های متنوع در نماهای ساختمانی، باید که ترکیب رنگی متعادلی در نما ایجاد گشته و رنگ‌های بکار گرفته شده در تضاد شدید با یکدیگر قرار نگیرند.

☑ استفاده از رنگ‌های خالص تند در سطوح وسیع و سطوح اصلی نما ممنوع است.

❖ رعایت تعادل رنگی در نما الزامی است. (تعادل از نظر وسعت سطوح اختصاص یابنده به مصالح و از نظر توازن رنگی)

☑ استفاده از شیشه‌های دو جداره و قاب‌های مرغوب در پنجره‌ها و نورگیرهای ساختمانهایی با کاربری گردشگری (اقامتی) الزامی است.

☑ ایجاد فرورفتگی در محل نصب پنجره‌ها برای تأمین حد لازم سایبان در ضلع شمالی محور پیامبر اعظم یا بهره‌گیری از روشهای طراحی طراحانه الزامی است.

جدول شماره ۳-۵-۱- مشخصات پنجره‌های مورد استفاده

نوع پنجره	نوع شیشه	
بازشوی فلزی، کشویی یا لولایی	شیشه یک جداره	غیر مجاز
	شیشه دو جداره	مجاز
بازشوی چوبی یا پلیمری مرغوب	شیشه یک جداره	$AG < Ah < 12$ مجاز است اگر
	شیشه دو جداره	مجاز

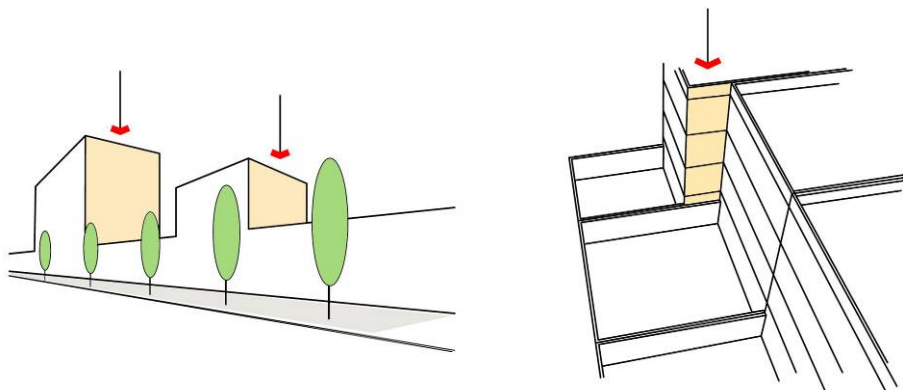
AG سطح جداره‌های نورگذر پوسته خارجی

Ah سطح زیربنای مفید ساختمان

❖ با استفاده از ترکیب مناسب مصالح نما و یا بکارگیری رنگ‌های متعادل و معمول سیمایی مطلوب و هماهنگ با اطراف و موقعیت محلی و جغرافیایی (اقلیمی) برای ابنیه باید طراحی گردد.

❖ پیش‌بینی امکان استفاده مناسب و حداکثر از دید و منظر موجود در اطراف مجموعه هنگام طراحی نما الزامی است.

☑ کلیه سطوح نمایان ساختمانهایی که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نماهای جانبی و نماهای اصلی باید با مصالح مرغوب، مناسب و هماهنگ نماسازی شوند.



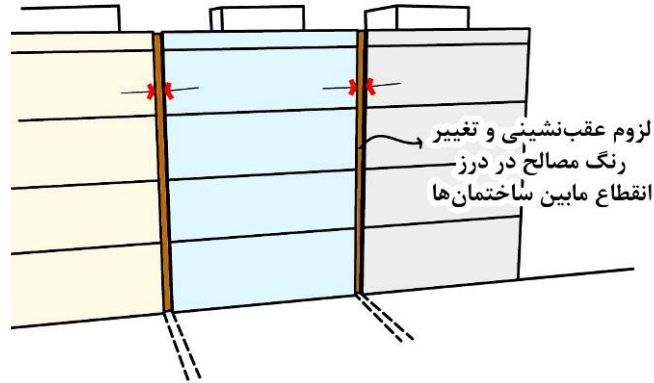
تصویر شماره ۳-۵-۱۵- لزوم نماسازی کلیه وجوه قابل دید ساختمان از معبر و یا همسایگی

❖ در بدنه‌های دارای طول و ارتفاع زیاد پیشنهاد می‌گردد تا جهت جلوگیری از یکنواختی با استفاده از مدولی ثابت در طول ساختمان اقدام به ایجاد شکست در بدنه‌ها کرد.



✓ در فصل مشترک دو پلاک مجاور، هر پلاک ملزم به رعایت درز انقطاع (به لحاظ زلزله) به اندازه ۰.۰۱ ارتفاع بناست. درز انقطاع هر پلاک از طرفین نما با تغییر مصالح یا عقب‌نشینی (به عمق یک آجر) و یا تغییر بافت یا اختلاف رنگ مصالح بدنه، متمایز می‌گردد.

نکته: رعایت حداقل عرض ۲۵ سانتی‌متر در نمای محل درز انقطاع برای ساختمان‌های بر محور پیامبر اعظم الزامی است.



تصویر شماره ۳-۵-۱۶- تغییر جنس و رنگ مصالح در محل درز انقطاع اینبه

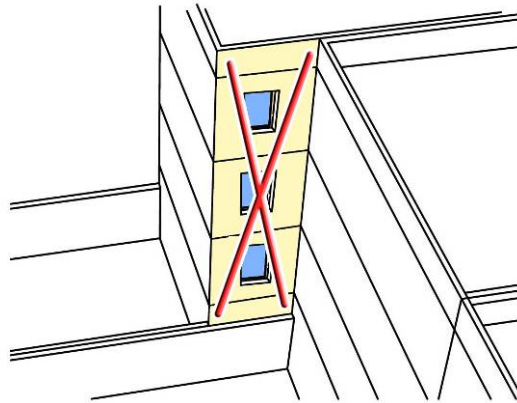
✓ پله فرار نباید در نمای اصلی ساختمان نمایان باشد.

✓ پله های داخل ساختمان و شکستگی نیم‌طبقه پاگرد آنها نیز می‌بایست از نمای اصلی ساختمان دیده نشود.

✓ برای ایجاد حصار فضای آزاد قطعات زمین و همچنین سقف ورودی‌ها استفاده از مصالح و روش‌های ساختمانی نامطلوب (به تشخیص شهرداری) مجاز نیست و مصالح مورد استفاده در موارد فوق باید حتی‌المقدور از نوع مصالح به کار رفته در نمای بنا باشد.

✓ سطوح ساختمان‌های مجاور فضاهای باز همگانی مشرف، باید دارای نما باشند و نمای آنها کاملاً اجرا شود.

✓ سطوحی از دیوارهای خارجی ساختمان که روی مرز مشترک دو ملک قرار می‌گیرند و مشرف به فضای باز خصوصی همسایه هستند باید در حدی متعارف نامسازی شوند. ولی احداث هرگونه پنجره یا روزن نورگیر یا هواکش در این دیوار و هرگونه برجستگی نسبت به مرز مشترک دو ملک از هر ملک به سوی ملک همسایه مجاز نیست.



تصویر شماره ۳-۵-۱۷- ممنوعیت طراحی روزن یا بازشو در مرز مشترک همسایگی‌ها

✓ روی سطح دیوارهای واقع بر مرز مشترک نصب هرگونه علامت، اعلان در هر ملک به قسمی که از داخل ملک همسایه رؤیت شود مجاز نیست.

✓ هماهنگی کلی خطوط نما و هم تراز بودن کدهای ارتفاعی با ابنیه مجاور (طرفین) الزامی است. (خط آسمان در نما، خط لبه پنجره‌ها، خط بالکن‌ها و پیشانی‌ها، ارتفاع جان پناه)

❖ پیشنهاد می‌شود ارگان شهرداری نسبت به تهیه آرشپوی از نماهای مطلوب و الگوهای مناسب از نماهای شهری قم تهیه کرده و در اختیار طراحان قرار دهد.

❖ تهیه عکس کلاژ نمای پیشنهادی توسط طراحان قطعات جداره محور پیامبر اعظم در کنار ساختمان‌های مجاور و ارائه آن به کمیته نظارت بر طراحی شهری محور در جهت تصویب، الزامی است.

✓ منطبق بر ضوابط سازمان میراث فرهنگی، طرح معماری و مصالح و نمای واحدهای ساختمانی واقع در محدوده حریم درجه یک و درجه دو آثار تاریخی محور پیامبر اعظم باید متناسب با بافت تاریخی باشد.

✓ به منظور حفظ ارزشهای منظری در محدوده‌های واجد ارزشهای تاریخی هرگونه اقدامات عمرانی و خدماتی شرکت‌های برق و مخابرات، دخل و تصرف در فضاهای سبز و ... پس از ارائه طرح و تصویب از سوی میراث فرهنگی و گردشگری قابل اجرا خواهد بود تا نیاز باید بر روی بدنه نصب گردد).

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

۳-۶- ارائه ضوابط سیمای بام

## ۳-۶- ارائه ضوابط سیمای بام

✓ ساختمان‌های جدید در محدوده حریم درجه یک و نیز درجه دو حرم حضرت معصومه (ع) که بامشان قابلیت دید از ساختمان‌های بلند اطراف را دارند می‌بایست سیمای بامشان به‌گونه‌ای طراحی گردد که در تضاد شدید با سیمای بام ابنیه تاریخی پیرامون قرار نگیرد.

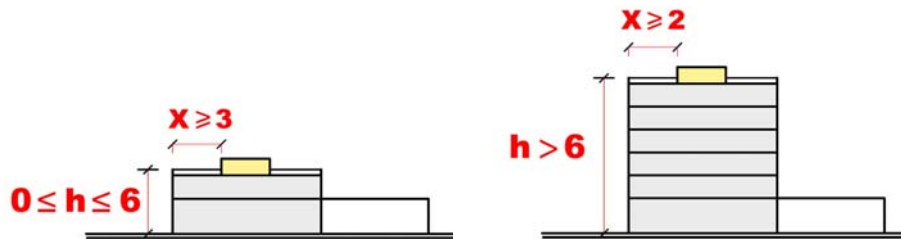
❖ بهره‌گیری از روش‌های طراحی طراحانه، در طراحی لکه‌های سبز و استفاده از گیاهان و گلها در بخش‌هایی از بام که به واسطه ارتفاع کم‌تر، بام این ابنیه قابلیت دیده شدن از ساختمان‌های مجاور را دارند توصیه می‌شود.

✓ احداث ابنیه جدید محور در جوار آثار تاریخی اگر به‌گونه‌ای باشد که خط آسمان بنای نوساز، اثر تاریخی هم‌جوار را تحت الشعاع خود قرار دهد ممنوع است.

✓ در بخش‌های مختلف محور پیامبر اعظم خط آسمان ابنیه نباید در طول بیش از ۴۰ متر بدون شکستگی ارتفاعی ادامه یابد. می‌بایست سعی شود با استفاده از تغییر در ارتفاع ساختمانها و سایر تمهیدات از ایجاد خط آسمان یکنواخت پرهیز گردد.

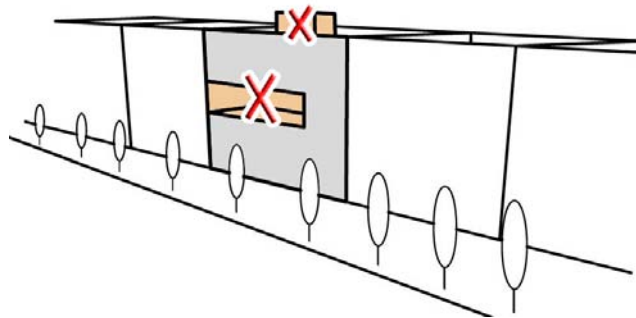
✓ نصب و تعبیه کولر، کانال و لوله‌های تأسیساتی، کنتورهای تأسیسات و هر گونه الحاقات نظیر آن در نمای ساختمانهای واقع در جداره محور پیامبر اعظم ممنوع است.

✓ نصب تأسیسات بر روی بام‌های مسطح باید در ساختمان‌های تا ارتفاع ۶ متر با رعایت حداقل فاصله ۳ متر از لبه بام و در ساختمان‌های با ارتفاع بیشتر از ۶ متر با رعایت حداقل فاصله ۲ متر از لبه بام صورت گیرد. در مواردی که با وجود لحاظ کردن ضابطه ذکر شده تأسیسات در محدوده دید عابرین پیاده قرار داشته باشد، باید که با استفاده از مصالح مناسب پوشانیده شود.



تصویر شماره ۳-۶-۱- فواصل حداقلی برای استقرار تأسیسات در بام ابنیه

✓ خرپشته در نمای بناهای جداره محور پیامبر اعظم دیده نشود.  
 ✓ احداث هرگونه انبار (اعم از موقت و دائم) و یا انباشتن مواد و مصالح بر روی بام و بالکن ممنوع است.



تصویر شماره ۳-۶-۲- دیده نشدن خرپشته در نمای خیابان و عدم استفاده از تراس به عنوان انباری جنس و رنگ مصالح در محل درز انقطاع ابنیه

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

۳-۷- ارائه ضوابط مربوط به دسترسی‌ها، پارکینگ‌ها و تقاطع‌ها

### ۳-۷- ارائه ضوابط مربوط به دسترسی‌ها، پارکینگ و تقاطع‌ها

- ✓ در ساختمان‌های با کاربری مختلط شامل ساختمان‌های تجاری-گردشگری، تجاری-خدماتی-مسکونی و تجاری-خدماتی-گردشگری باید هر کاربری ورودی مجزا از دیگر کاربری را داشته باشد.
- ✓ ورودی سواره به پلاک‌های واقع در حاشیه محور پیامبر اعظم (ص)، از خیابان اصلی مجاز نمی‌باشد و باید از طریق مسیرهای فرعی (دسترسی پشتیبان) تأمین گردد.
- ✓ حداقل عرض راه‌های دسترسی دوم به بلوک‌های طرح بلوار پیامبر اعظم (ص) ۱۲ متر تعیین می‌شود. شایان ذکر است که این عرض بر اساس مطالعات طرح تفصیلی تا ۲۰ متر از سمت پلاک‌های مجاور طرح بلوار پیامبر اعظم قابلیت افزایش خواهد داشت.
- ✓ دسترسی سواره در معبرهای بن‌باز با عرض ۸ متر و بن‌بست با عرض ۶ متر و بیشتر امکان‌پذیر است.
- ✓ محل بارانداز کالاهای تجاری، پارکینگ اتومبیل و توقفگاه موقت وسایل نقلیه برای سوار و پیاده کردن مسافر نباید در نمای خیابان اصلی استقرار یابد بلکه باید از طریق دسترسی پشتیبان تأمین گردد.
- ✓ پله دسترسی و پله فرار نباید در نمای خیابان اصلی قرار داشته باشد.
- ✓ احداث و تأمین پارکینگ به میزان مورد نیاز در کلیه ابنیه حاشیه بلوار پیامبر اعظم (ص) بر اساس ضوابط مصوب ملاک عمل شهرداری قم الزامی الزامی است.
- ✓ اگر بنا به علل فنی (کم بودن ابعاد زمین جهت ایجاد رامپ و گردش‌ها) و همراه با گزارشات توجیهی روشن شود که احداث پارکینگ در یک مجموعه تجاری-گردشگری امکان‌پذیر نیست، شهرداری می‌تواند با اخذ بهای آن نسبت به تأمین پارکینگ عمومی به میزان مورد نیاز اقدام نماید. در چنین مواردی، کلیه وجوه دریافتی باید منحصراً جهت تأمین پارکینگ هزینه گردد.
- ✓ پارکینگ‌های عمومی در محور پیامبر اعظم الزاماً باید در لایه دوم از محور یا ترازهای زیرسطحی ایجاد گردند.
- ✓ از هر خیابان یا کوچه یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر آن‌که طول زمین بیش از ۲۰ متر باشد.
- ✓ نصب در ماشین‌رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است.
- ✓ اصلاح و تعبیه دسترسی‌های مناسب جهت معلولین و اجتناب از اختلاف سطح‌های ترانشه‌ای بریده در معابر مجاور به ساختمان در صورت وجود اختلاف سطح در گذر الزامی است.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

### ۳-۸- ارائه ضوابط طراحی فضاهای سبز

۳-۸-۱- ضوابط فضای سبز عرصه پلاکهای ساختمانی  
واقع در بدنه محور پیامبر اعظم (ص)

۳-۸-۲- ضوابط مربوط به فضای سبز حاشیه محور  
پیامبر اعظم (ص)

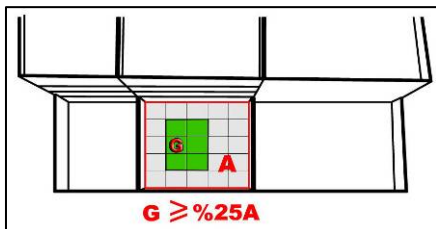
۳-۸-۳- ضوابط مربوط به مسیرهای سبز در پهنه‌های  
طبیعی جداره محور

### ۳-۸-۸- ارائه ضوابط طراحی فضاهای سبز

گیاهان در زیباسازی محیط، بهبود وضعیت زیست‌محیطی و تقویت ادراکی و بصری فضا و در نتیجه بهبود شرایط اجتماعی و روانی در شهر نقشی بسزا دارند. شهرها به عنوان بزرگترین مصنوعات زیستی بشر اغلب از این جهت در مضیقه بوده و فراهم کردن امکان تماس هر چه بیشتر شهرنشینان با طبیعت همواره از جمله آرمان‌های طراحی شهری بوده است.

طرح ساختاری - راهبردی شهر قم به عنوان مهمترین سند فرادست، محدوده احداث محور حد فاصل حرم مطهر و مسجد جمکران را به عنوان یک پهنه سبز طبیعی معرفی کرده است و نظر به نقش ویژه فضاهای سبز و باغات در شهر قم و با توجه به موقعیت محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> و عبور آن از میان مزارع و پهنه‌های طبیعی جای آن دارد که در این مبحث به ارائه پاره‌ای ضوابط و مقررات و الگوهای بهره‌گیری از فضاهای سبز در محدوده بپردازیم.

#### ۳-۸-۱- ضوابط فضای سبز عرصه پلاک‌های ساختمانی واقع در بدنه محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>



تصویر شماره ۳-۸-۱- محدوده کاشت درختان

در فضای باز پلاک‌های ساختمانی

✓ حداقل ۲۵ درصد از فضای باز پلاک‌های ساختمانی در بدنه محور باید به کاشت و داشت درختان اختصاص یابد.

✓ به ازای هر ۱۰ مترمربع عرصه کاشت و داشت، حداقل یک درخت الزامی است. (درخت‌ها باید با توجه به موقعیت فضای باز از انواع درخت‌های چتری، افقی و عمودی انتخاب شوند).

✓ یکی از شرایط صدور پایان کار و بهره‌برداری، کاشت درختان لازم در عرصه پلاک است. مشخصات این درختان در برگ پایان کار قید خواهد شد.

✓ نگهداری از درختان فوق‌الذکر به عهده‌ی مالک و یا مالکان است. برای هرگونه اقدام بعدی (اعم از نوسازی، تقاضای صدور پروانه تجدید و یا افزایش بنا، انتقال، استفاده از تاسیسات شهری و ...) برگ تصدیق وجود درختان مربوطه با سن مناسب الزامی است.

✓ نمونه و نوع درختان قابل کاشت در تناسب با شرایط اقلیمی و میزان آب مصرفی و ... از طرف شهرداری (سازمان فضای سبز و پارک‌ها) در اختیار متقاضیان گذاشته خواهد شد.

✓ خشک کردن و از بین بردن این درختان (بدون کسب مجوزهای لازم از شهرداری) جرم محسوب می‌گردد.

✓ بکارگیری مکانیسم‌های تشویقی و تأمین گیاهان مورد نیاز از گلخانه‌های شهرداری به منظور ترویج استفاده از گل و گیاه در بالکن ساختمانها و مقابل پنجره‌ها توصیه می‌گردد.

#### ۳-۸-۲- ضوابط مربوط به فضای سبز حاشیه محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

✓ حفظ و بازپیرایی درختان و فضای سبز موجود، که در حاشیه محور قرار می‌گیرد، الزامی است.

✓ ارتفاع درختان در حاشیه محور، باید بین حداقل ۶ متر و حد اکثر ۱۰ متر محدود گردد.

✓ فاصله درختان حاشیه محور بسته به نوع آنها باید بین ۳ تا ۵ متر پیش‌بینی گردد.

✓ درختان پیشنهادی در حاشیه محور از نوع سایه‌دار خزان‌پذیر توصیه می‌گردد. درختان افرا، زبان گنجشک و افاقیا را به عنوان درختان سایه‌دار قابل استفاده در محور می‌توان معرفی نمود.



✓ استفاده از پوشش گیاهی و درختکاری با ارتفاع بیش از ۱/۲۵ متر در محدوده‌های دید در تقاطع‌های ارتباطی ممنوع است. در این گره‌ها تنها استفاده از گیاهان بوته‌ای مجاز است و هرس به موقع آنها الزامی است. گیاهان قابل استفاده در تقاطع‌ها شامل انواع رزهای مینیاتور و پاکوتاه، یوکا، کوتوناسترهای خزنده، بربریس، ژونی‌پروس‌های خزنده، لاواندولا، بومادران، انواع گل‌های دائمی و فصلی (داوودی، مارگریت، مینای دائمی) می‌باشند.

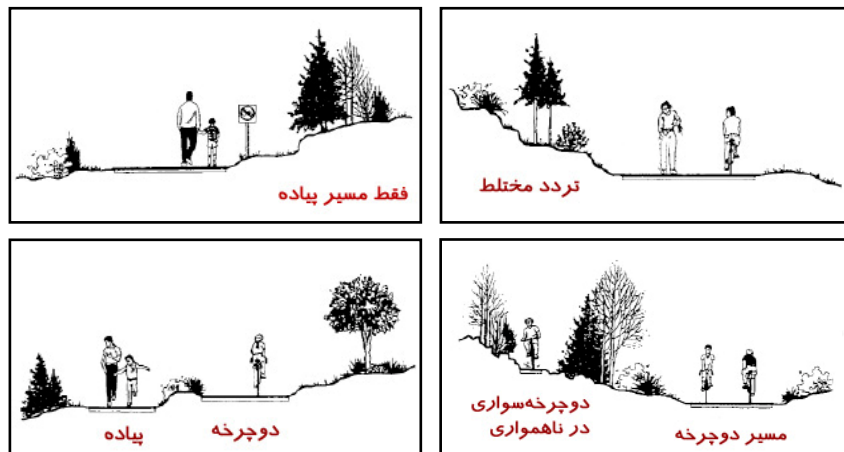
✓ درختکاری در مسیر حرکتی پیاده مجاز نمی‌باشد.

✓ درختکاری در گستره دید به آثار ارزشمند و تاریخی (نظیر آب انبار تاریخی در جداره مسیر) مجاز نمی‌باشد.

✓ در درختکاری حاشیه مسیر باید حداقل ۵۰ درصد دید به مسیر پیاده سمت دیگر محور حفظ گردد.

### ۳-۸-۳- ضوابط مربوط به مسیرهای سبز در پهنه‌های طبیعی جداره محور

✓ مسیرهای سبز واقع در پهنه‌های طبیعی جداره محور تنها می‌توانند شامل مسیرهای مختص دویدن و پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری، پیاده و دوچرخه به صورت مختلط و مسیر اسکیت باشد. پیش‌بینی مسیر سواری در این پهنه‌ها مجاز نیست.



تصویر شماره ۳-۸-۲- الگوهای طراحی مسیرهای پیاده و دوچرخه در پهنه‌های سبز

✓ مسیرهای پیش‌بینی شونده در این پهنه‌ها تنها به کفسازی محدوده لازم برای حرکت مجاز می‌باشند و سایر قسمتهای این محدوده‌ها باید به صورت طبیعی طراحی و حفظ گردد.

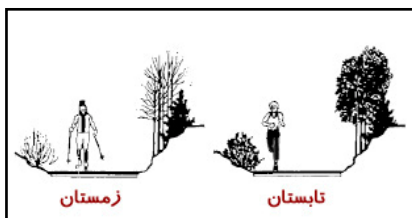
✓ جداره این مسیرها علاوه بر چمن‌کاری باید توسط پوشش گیاهی دیگری شامل گیاهان بوته‌ای و درختی تعریف گردد.

✓ استفاده از علائم و تابلوهای راهنمایی و اطلاع‌رسانی در جداره مسیرهای سبز پیاده مجاز می‌باشد.

✓ در نظر گرفتن نوع گیاهان انتخابی برای لبه مسیرهای پیاده، دوچرخه و اسکیت، متناسب با زمستان و تابستان، برای حفظ پاکیزگی و ایمنی سطح مسیر و پیش‌گیری از آلودگی و لغزندگی آن ضروری است.

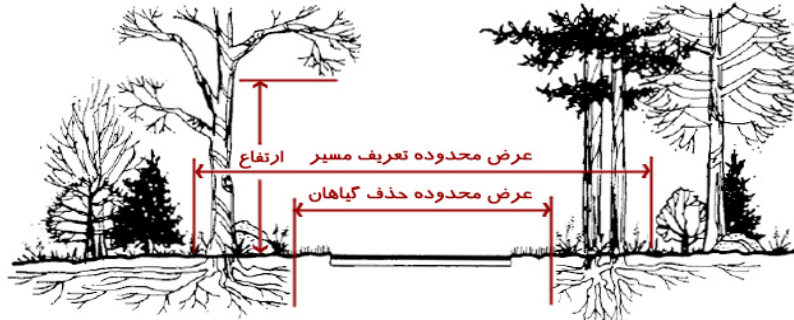
✓ حفظ توپوگرافی، شیب و عوارض ویژه زمین در طراحی پهنه‌های سبز الزامی می‌باشد.

✓ پیش‌بینی کلیه مبلمان لازم (نشستن و استراحت، تأمین روشنایی و ...) در مسیرها و پهنه‌های سبز با حداقل مداخله در محیط طبیعی ضروری است.



تصویر شماره ۳-۸-۳- پیش‌بینی شرایط مسیرهای سبز و پیاده در شرایط متفاوت فصلی

- ☑ در محدوده حرکت در مسیرها کاشتن هیچ نوع گیاهی مجاز نمی‌باشد. (تصویر شماره ۴ و جدول شماره ۱)
- ☑ در محدوده‌ای که از نظر بصری مسیر را تعریف می‌کند باید از پوشش گیاهی با تراکم کمتری نسبت به عمق فضای سبز استفاده شود. (تصویر شماره ۴ و جدول شماره ۱)
- ☑ شاخه‌های درختان باید به منظور جلوگیری از ایجاد مزاحمت برای حرکت پیاده و دوچرخه، در ارتفاع مناسب هرس شوند. (تصویر شماره ۴ و جدول شماره ۱)

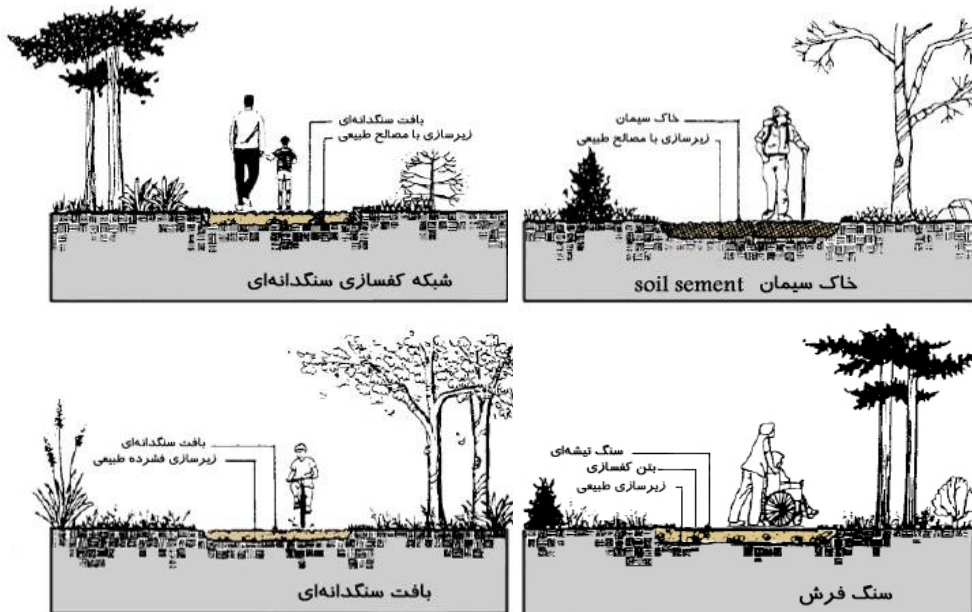


تصویر شماره ۳-۸-۴- محدوده تعریف مسیر، کفسازی و حد ارتفاعی در مسیرهای سبز

جدول شماره ۳-۸-۱- ابعاد لازم جهت تأمین فضای مورد نیاز برای تعریف و عملکرد مسیرهای سبز در پهنه‌های طبیعی جداره محور

نوع مسیر سبز (greenway)	محدوده حذف گیاهان	محدوده تعریف بصری مسیر	تأمین ارتفاع لازم
دویدن و پیاده‌روی	۳ متر	۶ متر	۲/۴ متر
مسیر پیاده کم تردد	۴/۳ متر	۷/۳ متر	۲/۴ متر
مسیر پیاده پر تردد	۴/۹ متر	۷/۹ متر	۲/۴ متر
مسیر دوچرخه‌سواری	۴/۹ متر	۷/۹ متر	۳ متر
مسیر دوچرخه‌سواری و پیاده	۵/۵ متر	۸/۵ متر	۳ متر
مسیر اسکیت	۳/۶۵ متر	۶/۷ متر	۲/۴ متر

- ☑ برای مسیرهای پیاده و دوچرخه در این پهنه‌ها باید از کفسازی مناسب و ویژه استفاده شود. (تصویر شماره ۳-۸-۵)



تصویر شماره ۳-۸-۵- انواع کفسازی به تناسب نیاز در پهنه‌های سبز

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

۳-۹- ارائه ضوابط سیمای زمین (کفسازی،

مبلمان، محوطه‌سازی و حضور آب)

۳-۹-۱- کفسازی

۳-۹-۲- مبلمان شهری

۳-۹-۲-۱- سطل زباله

۳-۹-۲-۲- گل‌جای (flower box)

۳-۹-۲-۳- باجه (روزنامه، بلیت، اطلاعات شهری و

جهانگردی، ...)

۳-۹-۲-۴- علائم و تابلوها

۳-۹-۲-۵- نیمکت و محل‌های نشستن

۳-۹-۲-۶- ایستگاه اتوبوس

۳-۹-۲-۷- آب‌خوری

۳-۹-۳- محوطه‌سازی و حضور آب

### ۳-۹-۳- ارائه ضوابط سیمای زمین (کفسازی، مبلمان شهری، محوطه‌سازی و حضور آب)

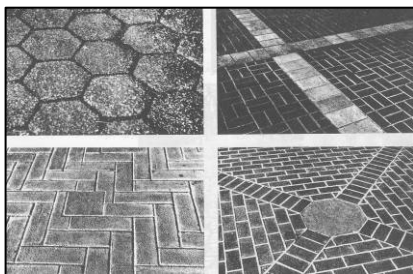
سیمای زمین ادراک‌پذیرترین بخش کالبدی در مقیاس انسانی شهر است. سطح کف اولین عنصر محدود کننده فضاهای شهری بوده و در درک اولیه از فضا بسیار مؤثر است. ارتباطی که بین سیمای زمین در قسمت‌های مختلف یک مجموعه وجود دارد تأثیر بسزایی در شخصیت کل مجموعه خواهد داشت. سیمای زمین به تنهایی می‌تواند تعریف کننده یک فضا باشد. ارتباط آن با طبیعت، شهروندان و محیط مصنوع به نوعی تعریف کننده کیفیت فضای شهری است. تداخل الگوهای سیمای زمین که بین حرکت و سکون در تلاطم هستند می‌تواند به عنوان عاملی که به فضای شهری ضرباهنگ، مقیاس و هماهنگی می‌بخشد، طراحی گردد. در این مبحث به ارائه اصول و ضوابطی در زمینه سیمای زمین و برخی عناصر تأثیرگذار بر آن می‌پردازیم.

#### ۳-۹-۱- کفسازی

کف سطحی است عموماً افقی و محدوده‌ای از فضای شهری است که محصور در بدنه‌ها می‌باشد. کف افقی می‌تواند در یک تراز یا در ترازهای مختلف باشد، در غیر این صورت کف یا شیب‌دار است (رامپ) یا شکسته (پله). کف به عنوان اولین سطح تعریف کننده فضا از مواد و مصالحی ساخته شده که دارای ویژگی‌های خاص از لحاظ نوع مصالح و رنگ آن می‌باشد. در عین حال نحوه کاربرد این مصالح، چگونگی سازماندهی آنها و چگونگی ارتباط میان مصالح مختلف نیز بر کف‌سازی مؤثر است. کف فضای شهری علاوه بر فضای قابل حرکت برای پیاده عناصر دیگری را نیز شامل می‌شود. درختان به صورت تک درخت‌ها یا درخت‌های ردیفی و باغچه‌ها و نه‌رها و مسیرهای آب عناصر تلطیف کف و سیمای زمین محسوب می‌شوند. گل‌جای‌ها و سایر عناصر مبلمان شهری نیز عناصری تأثیرگذار هستند. به طور کلی در محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> پیشنهادات زیر را می‌توان در زمینه کف‌سازی ارائه نمود.



تصویر شماره ۳-۹-۱- نمونه مناسب کفسازی و تفکیک مسیر



تصویر شماره ۳-۹-۲- نمونه‌های مناسب کفسازی در مسیر پیاده

☑ استفاده از آسفالت و بتن درجا در کف‌سازی پیاده‌روهای محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> مجاز نمی‌باشد.

☑ کف پیاده‌رو می‌بایست به خوبی برای جمع‌آوری آب‌های سطحی و زیرسطحی زه‌کشی شود.

☑ اختلاف سطح پیاده‌رو و سواره‌رو، باید در محل گذر عرضی پیاده با ساخت رامپ برطرف گردد.

☑ قراردادن تک پله یا اختلاف سطح ناگهانی در هیچ شرایطی در مسیر پیاده‌رو مجاز نمی‌باشد.

☑ در کف‌سازی مسیر پیاده بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، باید از مصالح کاملاً بادوام با عمق کافی و با قابلیت جایگزینی و تعمیر، استفاده کرد.

☑ هنگام اجرای کف‌سازی از امکان بروز هرگونه اختلاف سطح در مسیر پیاده در اثر اجرای نامناسب یا نشست‌های بعدی اکیداً پیشگیری گردد.

☑ مصالح کف‌سازی باید غیر لغزنده بوده و منعکس کننده نور خورشید و بازده گرما نباشد.

☑ کلیه آب‌روها که به منظور زه‌کشی در خیابان‌ها و فضاهای شهری احداث شده‌اند، باید سرپوشیده باشد. تنها در نقاطی وجود جوی سرباز مجاز است که برای زیباسازی منظر محیط طراحی شده و بهداشت و ایمنی لازم تأمین شده باشد.

☑ شیب طولی پیاده‌راه‌ها نباید از ۴ درصد تجاوز کند.



تصویر شماره ۳-۹-۳- نمونه پیشنهادی کفسازی در پای درختان شهری

❖ مصالح کف‌سازی بهتر است در برابر آب‌های جاری نفوذپذیر باشند.

☑ تأمین سهولت و ایمنی حرکت نابینایان با ایجاد نوارها و علائم بساواپی قابل تشخیص و استاندارد، ضروری است.

☑ هرگونه دریچه تأسیساتی باید با کف پیاده‌رو کاملاً هم‌سطح بوده به صورت فرورفتگی یا برآمدگی ظاهر نشود.

☑ درپوش دریچه‌های تأسیسات شهری نباید مزاحم حرکت گروه‌های مختلف پیاده (کودکان، بانوان، معلولین و ...) باشد.

☑ در کف‌سازی باید از مصالحی استفاده شود که در صورت نیاز به حفاری بخشی از مسیر، به سادگی قابل مرمت باشد.

☑ ترمیم کف‌سازی باید به گونه‌ای انجام شود که هیچ‌گونه اختلاف سطح و رنگ و بافت و تغییر مصالح مشهود نباشد.

☑ مصالح کف‌سازی باید در مقابل تغییر رنگ حاصل از تأثیر شرایط جوی و کثرت استفاده و آلودگی هوا مقاوم باشند.

❖ توصیه می‌گردد در بخش‌هایی از مسیر نظیر ورودی مسیرهای فرعی حائز اهمیت (مسیرهای منشعب به عناصر تاریخی یا عناصر خاطره‌انگیز در تصور ذهنی مردم) از بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> و یا فضای ورودی اماکن ارزشمند تاریخی، کف‌سازی به گونه‌ای متفاوت، با طرح، رنگ یا بافت ویژه پیش‌بینی گردد.

❖ در کف‌سازی مسیرهای پیاده موجود در پارک‌ها و فضاهای سبز حاشیه محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> در جهت طبیعت‌گرایی بیشتر تطابق با توپوگرافی و تبعیت از شکل طبیعی محل، پیشنهاد می‌گردد.

☑ در کف‌سازی مسیرهای سواره باید بافت و مصالح محدوده سرعت‌گیر با کف‌سازی کلی محدوده سواره متفاوت باشد.

☑ در کف‌سازی سواره رعایت حداکثر شیب ده درصد برای رامپ سرعت‌گیر الزامی است.

☑ برای جلوگیری از تأثیر نامطلوب بصری و کالبدی پیش‌بینی کلیه کانالهای تأسیساتی از جمله تأسیسات برق در عمق لازم از کف مسیرها ضروری است.

☑ در کف‌سازی فضاهای شهری، محوطه‌های باز و هر نوع فضای باز حاصل از عقب‌نشینی ساختمان‌ها تبعیت از فرم هندسی فضا در طرح کف‌سازی ضروری است.

☑ ارتفاع باغچه در کف‌سازی پیاده رو نباید بالاتر از سطح پیاده‌رو پیش‌بینی شود.

☑ رامپ ورودی پارکینگ ساختمان‌ها به هیچ عنوان نباید وارد محدوده پیاده‌رو شود.

☑ در کف‌سازی محدوده‌های پیرامون عناصر آب (آبخوری، آب‌نما و ...) باید از مصالح ریزتری نسبت به سایر قسمت‌های پیاده‌رو استفاده گردد.

☑ در محل کاشت درختان در پوشش کف، تا شعاع یک متری تنه درخت، باید از مصالحی با قابلیت نفوذ آب (مانند شن که آب و هوا را به ریشه می‌رساند)، استفاده گردد.

☑ سطح چاله درختان باید بوسیله شبکه‌هایی از جنس فلز، آجر یا سنگفرش همتراز پیاده‌رو شود.

☑ مسیر حرکت دوچرخه باید با تغییر مناسب مصالح مشخص شود.

❖ محل ایستگاه‌های اتوبوس می‌تواند کف‌سازی ویژه و متفاوت داشته باشد.

## ۳-۹-۲- مبلمان شهری

مبلمان شهری آن دسته از عناصر شهری هستند که برای جوابگویی به نیاز افراد استفاده‌کننده از فضا به آن اضافه می‌شوند. در واقع کلیه عناصری که در فضاهای شهری در جهت افزایش میزان ایمنی و سطح آسایش و یا برای زیبایی محیط نصب یا ساخته می‌شوند در دسته مبلمان شهری قرار می‌گیرند و می‌توانند به صورت ثابت یا متحرک، کاربردی یا تزیینی، دائمی یا فصلی، در فضای شهری و در اختیار شهروندان قرار گیرند. مبلمان شهری جزء لاینفک محیط شهری بوده و هویت و شناخت کامل فضا را امکان‌پذیر می‌سازند. عناصر مبلمان شهری عبارتند از: نیمکت، سکو، سایبان، سرپناه اتوبوس، حصار و نرده، چراغ‌های روشنایی، آب‌نما و فواره، صندوق پست و باجه تلفن، وسایل بازی، آب‌خوری و سرویس‌های بهداشتی، مجسمه، باجه روزنامه و ...

مبلمان شهری در یک تقسیم‌بندی کلی واجد خصوصیتی در زمینه مصالح یا مواد سازنده، رنگ و پوشش، شکل و بافت (میزان تخلخل، ناهمواری و یا صاف بودن)، تناسبات (ابعاد و اندازه)، ساختار (استخوان‌بندی اصلی)، اتصالات (همجنس و غیر همجنس)، مکان قرارگیری و سبک و شیوه طراحی و ساخت، نیز می‌باشد.

☑ تجهیزات شهری ضروری مورد نیاز مسافری و زائرین، شامل باجه تلفن عمومی، آب‌خوری، سطل زباله و نیمکت در فواصل لازم در پیاده‌روهای محور پیامبر اعظم (ص) الزامی است.

❖ استفاده از عناصر مبلمان عمودی نظیر چراغ، ستون یا کاشت درختان به صورت جفت، جهت تأکید بر وجود انشعاب و تقاطع پیشنهاد می‌گردد.

☑ مبلمان شهری باید غیر قابل سرقت باشد.

☑ مبلمان شهری باید در مقابل کثرت استفاده و عوامل جوی مقاوم باشد.

☑ نصب تیر انتقال نیروی برق و سیم و کابل آویزان، جبهه تقسیم زمینی برق و مخابرات در کلیه فضاهای شهری، محل‌های گذر و تجمع شهروندان و به طور کلی در تمامی نقاط در معرض دید، ممنوع است.

☑ رستوران‌ها و واحدهای عرضه‌کننده اغذیه مجاز به استفاده از مبلمان متحرک و میز و صندلی در فضاهای باز شهری، گشودگی‌ها و فضاهای سبز می‌باشند. استفاده از مبلمان موقت (میز و صندلی خیابانی) در سطح پیاده‌رو نیز به شرط عدم ایجاد سد معبر مجاز است.

☑ مبلمان شهری باید در شرایط مختلف جوی قابل استفاده باشد. این امر بویژه در خصوص محل‌های نشستن قابل تأکید است. مصالح مورد استفاده در مبلمان شهری محور پیامبر اعظم (ص) باید متناسب با شرایط اقلیمی و جوی شهر قم انتخاب شوند.

❖ در محور پیامبر اعظم (ص) طراحی ویژه مبلمان شهری متناسب با روحیه فضا، با نظارت مستقیم طراح صنعتی، پیشنهاد می‌گردد.

☑ جانمایی مبلمان شهری باید مطابق با هندسه فضا انجام شده و نباید نظم هندسی فضاهای شهری را تحت تأثیر قرار دهد.

❖ برای بهبود کیفیت بصری فضا در محور پیامبر اعظم (ص) مبلمان شهری باید ثابت، باشکوه و تزیینی باشد.

☑ عناصر مبلمان در محور پیامبر اعظم (ص) نباید مانع تجمع و حضور شهروندان گردد.

☑ نصب هرگونه باجه و کانتینر و چادر در پیاده‌روها و خارج از مکان ویژه خود ممنوع است.

☑ انباشت انواع مبلمان شهری (تلفن همگانی، سطل زباله، پایه‌های چراغ، تابلوهای اطلاع‌رسانی و ...) در داخل عرصه مفید پیاده به نحوی که مزاحم تردد پیاده‌ها شود، ممنوع است.

☑ تعبیه پارکینگ‌های مخصوص دوچرخه در نقاط مکث کناره‌ها الزامی است.

### ۳-۹-۲-۱- سطل زباله

#### - مکانیابی

- ☑ مکان‌یابی زباله‌دان‌ها باید به گونه‌ای باشد که مزاحمتی برای تردد پیاده ایجاد نکرده و مسیر حرکت پیاده را سد نکند.
- ☑ زباله‌دان‌ها باید در مکانی قرار گیرند که قابل رؤیت بوده و به آسانی یافت شوند بدون آنکه ناخواسته توجه را جلب کرده و پر زرق و برق جلوه کنند.
- ☑ استقرار زباله‌دان‌ها در طول مسیر نباید اتفاقی صورت پذیرد، بلکه باید از ریتمی خاص تبعیت کند. این امر به پیاده کمک می‌کند تا مکان احتمالی زباله‌دان‌ها را حدس بزند.
- ☑ فواصل قرارگیری زباله‌دانها در مکان‌های ویژه به عنوان مثال در برابر یک فروشگاه بزرگ یا ساختمانی که دارای کثرت مراجعه کننده می‌باشد، نظیر ورودی مجتمع‌های تجاری می‌تواند کمتر بوده و تعداد آنها بیشتر باشد.
- ❖ استقرار زباله‌دان در نزدیکی نیمکت‌ها و مکان‌های نشستن توصیه می‌شود.
- ❖ توصیه می‌گردد، زباله‌دان‌ها به صورت مستقل از سایر عناصر مبلمان شهری قرار نگیرند و حتی الامکان در ترکیب با سایر مبلمان شهری مانند تیر چراغ برق، سرپناه، ایستگاه اتوبوس و علائم و تابلوها نصب شوند.
- ☑ واحدهای عرضه‌کننده اغذیه مانند کافی‌شاپ و بستنی فروشی و نظیر آن مجاز به قرار دادن سطل‌های زباله در معبر پیاده مقابل واحدهای خود نمی‌باشند.

#### - فرم و جنس



تصویر شماره ۳-۹-۴- نمونه‌های پیشنهادی سطل زباله

- ☑ طراحی ظروف زباله در محور پیامبر اعظم (ص) باید با نظارت طراح صنعتی انجام شود.
- ☑ در طراحی زباله‌دان برای بلوار پیامبر اعظم (ص) رعایت نکات زیر الزامی است:
  - دوام در برابر تخریب و فرسایش
  - استفاده از مواد و مصالح با حداقل نیاز به تعمیر و نگهداری
  - راحتی و سهولت در تخلیه و نظافت
  - ضد حریق بودن
  - اختفای محتویات
  - امکان تفکیک زباله
- ☑ فرم، جنس و رنگ زباله‌دانها باید با سایر عناصر مبلمان شهری هماهنگی و همخوانی داشته باشد.

### ۳-۹-۲-۲- گل‌جای (flower box)

- ☑ استفاده از جعبه گل‌ها برای ایجاد مانع در مقابل ورود سواره و تعریف حریم پیاده در فضای شهری و نیز شاخص‌سازی ورودی ساختمان‌های عمومی مجاز است.
- ❖ توصیه می‌شود گلدان‌ها در پیوند با ظرف‌های زباله، صندلی‌ها، پله‌ها و دیوارهای حائل طراحی شده و استقرار یابند.
- ☑ جانمایی گل‌جای‌ها باید به گونه‌ای باشد که مزاحم تردد پیاده نبوده و سد معبر ننماید.
- ☑ جانمایی گل‌جای‌ها باید به گونه‌ای باشد که از مشاهده فعالیت‌های موجود در بدنه خیابان ممانعت نکند.
- ☑ گل‌جای‌های نصب شده در فضاهای شهری و گشودگی‌های موجود در محور پیامبر اعظم (ص) باید به گونه‌ای باشد که در صورت لزوم برای تفکیک فضا یا یکپارچه‌سازی فضا در ایام خاص امکان جابه‌جایی آن‌ها وجود داشته باشد.



تصویر شماره ۳-۹-۵- نمونه‌های  
پیشنهادی گل‌جای (flower box)

❖ گل‌جای‌ها بویژه آن‌هایی که به عنوان حائل و مانع ورود سواره به فضاهای خاص تعبیه می‌شوند، برای دیده‌شدن در شب، نورپردازی شوند.

### ۳-۹-۲-۳- باجه (روزنامه، بلیت، اطلاعات شهری و جهانگردی، ...)

- ☑ مکان نصب باجه‌های روزنامه، بلیت، اطلاعات شهری و ... نباید مزاحم حرکت عابر پیاده در مسیر شود.
- ☑ باجه‌های تلفن باید مسقف بوده و در عین حال نباید به صورت اتفاقی که امکان محبوس شدن در آنها وجود داشته باشد، طراحی شوند.
- ☑ مکان کلیه باجه‌ها در محور پیامبر اعظم (ص) باید از پیش تعیین شده بوده و حوزه قلمرو آنها با تمهیدات طراحانه تعریف گردد، تا از تداخل و تزامم فعالیت آنها با حرکت پیاده جلوگیری شود.
- ☑ باجه‌ها نباید در فضاهایی که از نظارت اجتماعی دور می‌باشند، نصب گردند. و هنگام شب نیز نیاز به نورپردازی دارند.

### ۳-۹-۲-۴- علائم و تابلوها



تصویر شماره ۳-۹-۶- نمونه‌های  
پیشنهادی ستون تبلیغات

کارکردهای عمومی علائم و تابلوها شامل: جهت‌یابی و هدایت در معابر و گذرگاه‌ها، معرفی مغازه‌ها، ابنیه، میدان‌ها، پارک‌ها و ...، کنترل ترافیک (راهنمایی و رانندگی)، اطلاع‌رسانی جهانگردی و معرفی ابنیه تاریخی، و مکان‌های خاص و آئین‌های تشریفاتی، پلاکارد، پرچم و دیوار نگاره

☑ تمامی علائم باید هنگام شب روشنایی کافی داشته باشند و ابعاد، رنگ و شکل علائم باید حداکثر خوانایی و وضوح را تأمین نماید.

☑ در بلوار پیامبر اعظم (ص) باید از ازدحام تیرک، ستون و پایه جهت نصب علائم و تابلوها خودداری شود. تابلوها یا باید به دیوار ساختمان‌ها نصب گردند و یا با پایه‌های سایر عناصر شهری ادغام گردند.

☑ تابلوها برای رهگذران باید به قدری واضح باشند که برای خواندن آنها نیازی به توقف طولانی نداشته باشند.

☑ در استفاده از تابلوها و علائم باید از ایجاد نقاط کور بصری برای حرکت سواره جلوگیری شود.

☑ استفاده از ستون تبلیغات تنها در مکان‌هایی از پیش تعیین شده و بدون ایجاد ممانعت دید مجاز می‌باشد.

☑ علائم باید در تلفیق زیبایی و عملکرد با یکدیگر درخور فضای معماری پیرامون خود باشند. از دیدگاه فنی، شاخص‌های قابل ملاحظه‌ای در رؤیت درست علائم و تابلوها وجود دارد که در این باره به دو نکته می‌توان اشاره کرد.

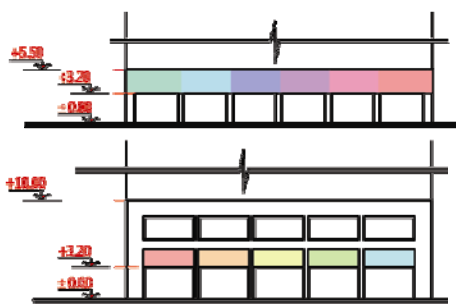


- در نظر گرفتن گستره دید عمودی (۶۰ درجه) در مکانیابی تابلوها.  
 - در نظر گرفتن متوسط ارتفاع دید ۱۷۰، ۱۳۰ و ۱۴۰ سانتیمتر به ترتیب برای حالت ایستاده، نشسته و شخص داخل خودرو.

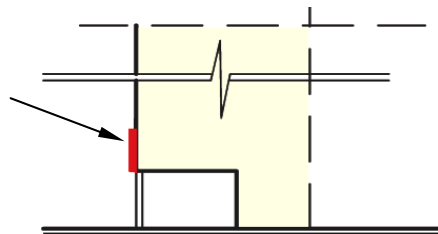
❖ از نظر گرافیکی همه انواع علائم باید نمایانگر نیازهای استفاده‌کنندگان و محیط باشند. برای وضوح و خوانایی هنگام حرکت سریع از دور، به حروف پر و ساده نیاز داریم. همچنین حداقل ارتفاع باید به ازای هر ۷/۵ متر افزایش فاصله از تابلو به اندازه ۵ سانتیمتر افزایش یابد و جزئیات تابلو نیز محدود باشد. برای پیاده‌ها، اطلاعات خیلی بیشتر و ریزتر را می‌توان با حروف زیبا و کوچک منتقل کرد.

☑ اندازه تابلوی مغازه‌ها و سازمان‌ها و اندازه حروف آنها، باید با توجه به فاصله دید افراد از تابلو تعیین شود.

☑ نصب تابلوهای آگهی روی نمای ساختمان‌ها، تنها روی پیشانی بخش‌های تجاری مجاز است. این تابلوها باید در نمای هر قطعه ساختمانی دارای طراحی مشترک باشند، خط‌نوشته یکسان از نظر نوع خط و اندازه آن، رنگ مشترک در زمینه و خط‌نوشته و نورپردازی و سبک مشابه در نمای هر قطعه الزامی است. بدیهی است در تعیین این ویژگی‌های مشترک، در نظر گرفتن نمای کلی هر قطعه به عنوان یک مجموعه معماری و طراحی هماهنگ با آن باید مدنظر قرار گیرد.



تصویر شماره ۳-۹-۷- قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی بر روی پیشانی واحدهای تجاری



تصویر شماره ۳-۹-۸- لزوم قرارگیری بدون فاصله و بدون زاویه تابلوهای تبلیغاتی در نما

☑ طراحی ویژه در تابلوهای مربوط به اماکن تاریخی در بلوار پیامبر اعظم (ص) با نظارت سازمان میراث فرهنگی الزامی است.

☑ یکسان بودن تابلوها از هر نظر در نمای هر قطعه الزامی است.

☑ استفاده از نورهای چشمک‌زن و بازی با نور در تابلوهای تبلیغاتی مغازه‌ها و سازمان‌های واقع در بخش ابتدایی (از حرم مطهر تا تقاطع عمار یاسر) و بخش انتهایی محور (مجاورت مسجد جمکران) مجاز نیست.

☑ هیچ یک از واحدهای تجاری و غیر از آن، که درون مجتمع‌های بزرگ واقع شده‌اند، مجاز به نصب تابلوهای تبلیغاتی خود در نمای بدنه مجتمع نمی‌باشند. اینگونه واحدها تنها در داخل ساختمان معرفی می‌گردند.

☑ کلیه تابلوهایی که روی نما نصب می‌شوند باید نسبت به سطح نما بدون زاویه بوده و روی آن منطبق باشند. نصب تابلوها و علائم به صورت عمود بر جداره نیز ممنوع می‌باشد.

### ۳-۹-۲-۵- نیمکت و محل‌های نشستن

☑ نیمکت‌ها باید در مکان‌هایی تعبیه گردند که از تابش مستقیم نور خورشید در امان باشند.

☑ طراحی نیمکت‌های مورد استفاده در محور پیامبر اعظم (ص) باید با نظارت طراح صنعتی انجام پذیرد. (آسایش و راحتی، دوام و مقاومت بالا در برابر فرسودگی و تخریب، عدم تجمع آب روی سطح آن، تعمیر و نگهداری آسان و تناسب آن با منظر و معماری محیط و روحیه مکان، حائز اهمیت است).

☑ طراحی نیمکت‌هایی که به منظور استراحت کوتاه‌مدت در مسیرهای حرکت پیاده تعبیه می‌شوند، بدون دسته و پشتی مجاز است.

✓ نیمکت‌هایی که به منظور تشویق به سکون و تجمع و تداوم حضور در فضاهای شهری موجود در محور پیامبر اعظم (ص) و یا در پارک‌های خطی یا پهنه‌ای بخش میانی و انتهایی آن تعبیه می‌شوند، باید برای تأمین شرایط آسایش دارای دسته و پشتی بوده و به صورت آناتومیک طراحی شوند.

✓ در انتخاب جنس نیمکت‌های محور پیامبر اعظم (ص) باید اقلیم و شرایط جوی شهر قم را مد نظر قرار داد.

✓ در تعیین ظرفیت و مکان‌یابی نیمکت‌ها در محور پیامبر اعظم (ص) باید چگونگی پاسخگویی به نیازها و خواسته‌های همه گروه‌های استفاده‌کننده (زائران و مسافران و شهروندان و ...) و تنوع لازم را مد نظر قرار داد. (توجه به گروه‌های جوان، زنان یا سالمندان، خانواده‌ها و زوج‌ها یا افراد تنها)

✓ پیش‌بینی فضایی به عرض حداقل ۱/۲۰ متر در دو طرف و مقابل نیمکت‌ها برای استقرار ویلچر الزامی است.

✓ نیمکت‌ها نباید مزاحم حرکت عابرین پیاده باشند.

### - ابعاد استاندارد برای طراحی نیمکت‌های خیابانی

❖ ابعاد تعیین‌کننده یک نیمکت بر اساس ویژگی‌های عمومی بدن انسان به شرح زیر توصیه می‌شود:

- ارتفاع نشستن از کف زمین ۴۴ cm، عمق نیمکت ۴۵ cm، متوسط ارتفاع پشتی از کف ۷۲ cm و پهنای ۴۰ cm است. برای راحتی بیشتر، نشیمنی کوتاه‌تر و عمیق‌تر ترجیح داده می‌شود. حالتی شبیه لم دادن با ارتفاعی ما بین ۴۰ تا ۴۳ cm و عمقی حدود ۴۹ تا ۶۴ cm تأمین می‌شود. در ضمن مقطع عرضی نیمکت باید به فرم بدن نزدیک‌تر بوده و پشتی و کف، شیب ملایمی داشته باشند.



- در مقایسه این اندازه‌ها با اندازه‌های پیشنهادی اطلاعات معماری "نویفورت"، این نتایج حاصل می‌شود: ارتفاع از کف زمین ۴۱ cm، عمق ۵۰ cm و متوسط ارتفاع پشتی از کف ۷۲ cm. (باید به این نکته دقت کرد که اندازه‌های بیان شده بدون در نظر گرفتن درصد پوشش است).



- ظرافت‌های زیادی در طراحی آرایش نشستن وجود دارد. از آن جمله می‌توان به مقدار فضای معین برای حفظ حریم افراد اشاره کرد. به طور مثال در طول ۱۸۰ cm به ندرت می‌توان بیش از دو نفر را دید، در حالی که از دیدگاه آنتروپومتری این اندازه برای نشستن سه نفر کافی است. نیمکت‌های رایج عموماً در طول‌های ۱۲۰، ۱۸۰ و ۲۴۰ cm ساخته می‌شوند.

تصویر شماره ۳-۹-۹- نمونه‌های پیشنهادی نیمکت

### ۳-۹-۲-۶- ایستگاه اتوبوس



تصویر شماره ۳-۹-۱۰- نمونه‌های پیشنهادی ایستگاه اتوبوس

✓ در طراحی ایستگاه‌های اتوبوس، پیش‌بینی فضای انتظار برای مسافران ضروری است.

✓ فضای انتظار مسافران در ایستگاه‌های اتوبوس باید سرپوشیده بوده و محلهایی برای نشستن افراد در آنها پیش‌بینی شده باشد.

✓ در ایستگاه‌های اتوبوس نصب تابلوهای راهنما با نقشه و اطلاعات لازم در مورد مبدأ و مقصد حرکت و ایستگاه‌های مسیر الزامی است.

❖ توصیه می‌شود در طراحی ایستگاه اتوبوس از مصالح سبک، ظریف و کم حجم استفاده شود.

✓ نصب تابلوهای تبلیغاتی در بدنه بیرونی ایستگاه‌های اتوبوس ممنوع است. برای این منظور تنها استفاده از بدنه داخلی ایستگاه، در محل پیش‌بینی شده مجاز می‌باشد.

### ۳-۹-۲-۷- آب‌خوری

✓ آب‌خوری‌ها باید در کنار پیاده‌روهای پرتردد، مسیرهای پیاده درون پارک‌ها و پهنه‌های طبیعی و در نزدیکی کمپینگ‌های محور پیامبر اعظم (ص) مکان‌یابی شوند.



تصویر شماره ۳-۹-۱۱- نمونه  
آبخوری

✓ طراحی آب‌خوری در محور پیامبر اعظم (ص) باید با نظارت طراح صنعتی انجام پذیرد.

✓ به دلیل مسائل بهداشتی، آب‌خوری‌ها باید به یک دهانه آب‌پخش‌کن محافظ، مجهز باشند. سیستم آب‌خوری باید به گونه‌ای باشد که تخلیه آب‌های اضافی و سرریز آب در سیستم آب‌خوری پنهان بوده و به اطراف سرازیر نشود.

✓ استفاده از آب‌خوری‌ها باید آسان بوده و قابل دسترسی برای معلولان و کودکان باشد.

✓ ساختن سازه‌های حجیم برای آب‌خوری‌ها غیر ضروری و غیرمجاز است.

✓ فرم آب‌خوری‌ها باید در هماهنگی با روحیه و معماری محور پیامبر اعظم (ص) و متناسب با طرح سایر عناصر مبلمان شهری در این محور باشد.

### ۳-۹-۳- محوطه‌سازی و حضور آب

بخشی از عناصر فیزیکی به کار رفته در طراحی شهری شامل جزئیات مربوط به محوطه‌سازی و حضور آب در فضا است. به کارگیری این جزئیات، نظیر انواع آب‌روها، آب‌نماها، حوض‌ها و فواره‌ها در محوطه‌سازی و اشکال مختلف آنها در بلوار پیامبر اعظم (ص) را می‌توان جهت تعریف فضا، تفکیک فضا، ایجاد لبه‌ها و نیز بالا بردن کیفیت مطلوب در محیط به کار برد. استفاده مناسب از آب در فضا به ایجاد شادابی و سرزندگی در فضا منجر خواهد شد.

شایان ذکر است استفاده از آب در طراحی محور پیامبر اعظم به واسطه کمبود منابع تامین آب در شهر قم با محدودیت‌هایی روبرو خواهد بود و امکان بهره‌گیری از حجم عظیم آب در طراحی منظر زمین میسر نخواهد بود. در زمینه محوطه‌سازی و حضور آب در محور پیامبر اعظم می‌توان به ضوابط زیر اشاره داشت:

✓ دفع صحیح فاضلاب و پوشیده بودن مجار آن در محور پیامبر اعظم الزامی است.

✓ استقرار مکان‌هایی برای امکان استفاده افراد پیاده از آب سالم بهداشتی در طول محور پیامبر اعظم، بویژه در نزدیکی مجموعه حرم حضرت معصومه و مجموعه مسجد جمکران الزامی است. این امر با توجه به امکان بروز بیماری‌های واگیردار در فصل گرما از اهمیت ویژه برخوردار است.

❖ در ساخت آبخوری‌های محور پیامبر اعظم می‌توان از الگوی قدیم معماری از قبیل سقاخانه بهره برد.

❖ حفظ و مرمت آب‌انبار قدیمی واقع در محدوده سبز به عنوان یکی از پتانسیل‌های شناسایی معرفی الگوهای قدیمی حفظ و نگهداری آب برای استفاده‌کنندگان از محور پیامبر اعظم به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری شهر قم توصیه می‌شود.

❖ استفاده از آب در گره‌های جمعی محور پیامبر اعظم، قابل توصیه خواهد بود.

❖ استفاده از آب در کنار ابنیه مذهبی و تاریخی محور به صورت حوض‌های آب در میان حیات‌های مرکزی توصیه می‌گردد.

❖ در صورت استفاده از مسیرهای زیر سطحی برای تردد عرضی عابران پیاده، استفاده از حوض‌آب در تراز زیرین و تعبیه فضای نشستن در کنار آن توصیه می‌شود.

☑ در صورت استفاده از آبرو و آبنا در طراحی منظر زمین در ساختمان‌ها حاشیه و فضای سبز موجود در اطراف محور، امکان دسترسی بصری و فیزیکی به آن‌ها الزامی است.

❖ طراحی آب‌نما و حوض‌های در پارک‌ها و فضاهای عمومی اطراف محور جهت دسترسی گروه‌های سنی مختلف بویژه کودکان و استفاده از این فضاها در ساعات آسایش بویژه در ساعات عصر و شبانهگاهی توصیه می‌گردد.

☑ استفاده از پتانسیل‌های حرکتی و آوایی آب در شکل‌دهی به انواع آب‌نماهای ریزان، آبروها و فواره‌های آب در فضاهای باز ابنیه عمومی و مراکز خرید اطراف محور توصیه می‌گردد. در این موارد توجه به ایجاد آسایش اقلیمی استفاده‌کنندگان از طریق تامین جداره‌های بلند و سایه‌اندازی الزامی است.

☑ استفاده از مصالح دارای ظرفیت حرارتی بالا و دارای رنگ‌های تیره جاذب انرژی در مجاورت آب ممنوع است.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

۳-۱۰- ارائه ضوابط نورپردازی و روشنایی در شب

### ۳-۱۰-۱- ارائه ضوابط نورپردازی و روشنایی شب در محور

تأمین روشنایی کافی و متناسب در شب و قابل رؤیت بودن مسیر برای سواره و پیاده یکی از ملزومات تأمین پذیرندگی در محور پیامبر اعظم (ص) است. تأمین ایمنی، دیده شدن منظر شهری در سکنس‌های مختلف مسیر و ایجاد تصور ذهنی مطلوب از این محور نمادین هنگام شب تنها از طریق بهره‌گیری از نورهای مصنوعی و نورپردازی نه صرفاً با هدف تأمین روشنایی بلکه با هدف ارتقای کیفیت بصری محیط آن ممکن خواهد بود. در این خصوص در ادامه به ارائه ضوابط و مقرراتی در زمینه نورپردازی و روشنایی محور در شب می‌پردازیم.



سطح و نوع روشنایی در یک محدوده شهری بستگی به عملکرد و خصوصیات مکان دارد. با توجه به نقش و ماهیت محور پیامبر اعظم (ص)، روشنایی مسیر پیاده در این محور جنبه کاربردی و نیز تزیینی خواهد داشت.

❖ برای به حداقل رساندن تعداد پایه‌ها، پایه‌های چراغ را می‌توان با پایه ظروف زباله و برخی علائم به صورت مشترک پیش‌بینی کرد.

☑ در پیاده‌روهایی که عرض آنها کمتر از ۸ متر است صرفاً از چراغ‌های دیوارکوب استفاده شود.

☑ در پیاده‌روهایی که عرض آنها بیش از ۸ متر است می‌توان از چراغ‌های دیوارکوب یا چراغ‌های پایه‌دار استفاده کرد.

☑ برای نصب چراغ‌های پایه‌دار، رعایت ارتفاع ۴ متر الزامی است.

☑ روشنایی جداره‌ای (چراغ‌های دیوارکوب) در محل قرارگیری رمپ‌ها، پله‌ها و ورودی ساختمان‌های عمومی الزامی است.

☑ روشنایی فضاهای شهری در محور پیامبر اعظم (ص) نباید از حد روشن‌ترین مسیرهای منتهی به این فضاها کمتر باشد.

☑ حداقل نور لازم برای فضاهای شهری موجود در محور ۱۴ لوکس است.

❖ عناصر و نشانه‌های آشنای شهری قابل رؤیت از محور پیامبر اعظم (ص)، نظیر بناهای تاریخی و یادمان‌ها، باید توسط نورپردازی در شب نیز قابل رؤیت گردند.

☑ چراغانی و آذین‌بندی در هنگام اعیاد و جشن‌ها و مراسم خاص تنها از جانب شهرداری و توسط طراحان روشنایی و منظر مجاز خواهد بود. نورپردازی محیط به صورت غیرحرفه‌ای (ریسه‌بندی و ...) توسط اشخاص و ارگان‌ها مجاز نمی‌باشد.

❖ انتخاب نوع لامپ‌ها باید با رنگ و شدت روشنایی متناسب باشد. برای روشنایی نواحی پیاده لامپ‌های سدیم مناسب هستند. در روزهای جشن و اعیاد با نصب لامپ‌های آتشی در ارتفاع کم می‌توان شدت روشنایی را افزایش داد و لامپ‌های فلورسنت نیز برای روشنایی سطوح وسیع با نور کم مناسب هستند.

☑ برای نورپردازی تابلوها باید از نور یکسان از نظر رنگ، شدت و زاویه تابش نور استفاده کرد.

❖ با توجه به حیات شبانه‌روزی محور پیامبر اعظم (ص)، نورپردازی مسیرهای سواره و پیاده و فضاهای باز و سبز اطراف این محور در تمام ساعات شب در جهت حفظ آسایش، پذیرندگی، امنیت و ایمنی این محور الزامی است.



تصویر شماره ۳-۱۰-۱-  
نمونه‌های پیشنهادی چراغ‌های  
ایستاده برای روشنایی  
پیاده‌روها



تصویر شماره ۳-۱۰-۲- یک نورپردازی مناسب می تواند فضای امن و مطلوبی جهت تردد در هنگام شب فراهم کند.

- ✓ در معابر منشعب از محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، نورپردازی لازم در شب برای جلوگیری از ایجاد محدوده‌های پر خطر و فاقد نظارت عمومی (فضاهای غیر قابل دفاع) توصیه می‌گردد.
- ❖ توصیه می‌شود محل تقاطع محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> با گذرهای فرعی با تغییر در ریتم چراغ‌ها، شدت یا نوع روشنایی به صورتی ویژه مشخص گردد.
- ✓ نورپردازی باید به گونه‌ای باشد که تنها فضای مورد نظر را روشن نموده و موجب خیرگی و مزاحمت بصری برای سایر استفاده‌کنندگان نشود. به عنوان مثال، نور چراغ‌های روشنایی مسیر نباید برای مجموعه‌های گردشگری یا تجاری مزاحمت ایجاد کند.
- ✓ روشنایی تقاطع‌ها باید برابر مجموع مقادیر روشنایی پیش‌بینی شده هر یک از خیابان‌ها باشد.
- ✓ روشنایی پیاده‌روها باید حداقل ۵ لوکس باشد.
- ✓ تأمین حداقل روشنایی لازم برای باند تندرو سواره ۱۳ لوکس و برای باند کندروی آن، ۱۰ لوکس الزامی است.
- ✓ قرار دادن پایه‌های روشنایی توسط اشخاص یا ارگان‌ها، رستوران‌ها، کافه‌ها، بستنی‌فروشی‌ها و نظیر آن در امتداد پیاده‌رو ممنوع است.
- ✓ روشنایی باندهای سواره و مسیر پیاده محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> باید به صورت جداگانه تأمین شود.
- ✓ ارتفاع پایه چراغ‌ها در باند سواره محور (حداصل حرم مطهر و تقاطع فردوسی) حداقل ۶ متر می‌باشد.
- ✓ ارتفاع پایه چراغ‌ها در باند سواره محور (پس از تقاطع فردوسی تا محدوده جمکران) حداقل ۹ متر می‌باشد.
- ✓ در صورت وجود پله در فضاها و پارک‌های حاشیه محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>، محدوده پله‌ها باید به منظور قابل رؤیت بودن اختلاف سطوح، توسط نورپردازی تقویت شود.
- ✓ حداقل روشنایی برای پاگردها و گوشه‌های تاریک و مخفی پله‌ها ۵۰ لوکس است.
- ✓ محل نصب چراغ‌ها باید به گونه‌ای باشد که تعویض و تعمیر آنها به سهولت و بدون خطر سقوط انجام پذیرد.
- ✓ استفاده از چراغ‌هایی با نور زردرنگ برای محدوده سواره تنها در نقاط مه‌گیر مجاز می‌باشد.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

## ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

۳-۱۱- نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)



### ۳-۱۱- نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)

در روند شکل‌گیری شهر و تحقق اهداف طراحانه در شهر مکانیزم اجرایی نقشی عمده دارد و از میان شیوه‌های اجرایی و ساختارهای اداری موجود، صدور پروانه فرآیندی عمومی است که اغلب ساخت و سازهای شهری برای رسیدن به مرحله اجرا آن را طی می‌کنند. در بلوار پیامبر اعظم (ص) به لحاظ شرایط و ضوابط خاص طراحی شهری تدوین شده برای محور، نیازمند نظارت‌های لازم در طی فرآیند طراحی و ساخت این‌به‌خوبیم بود.

پیشنهاد می‌گردد پیش از تهیه طرح‌های اجرایی برای بوستان‌های موضوعی واقع در طرح بلوار پیامبر اعظم (ص)، طرح منظر شهری کل محور تهیه گردد تا نحوه جرم‌گذاری هر یک از قطعات متناسب با طرح کلی صورت پذیرد.

### ۳-۱۱-۱- کمیته نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)

کمیته‌ای متشکل از کارشناسان نخبه شهری و کارشناسان دانشگاهی در زمینه معماری، شهرسازی و مدیریت شهری است که بر روند ساخت‌وساز و طرح‌های ارائه شده از سوی سرمایه‌گذاران و یا نماینده حقوقی آن‌ها در محدوده بلوار پیامبر اعظم (ص) نظارت خواهد داشت و صدور پروانه منوط به تصویب طرح‌های معماری محور در این کمیته می‌باشد. ریاست این کمیته را شهردار شهر قم برعهده داشته و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری به عنوان دبیر این کمیته فعالیت خواهد نمود.

### ۳-۱۱-۱-۱- ترکیب پیشنهادی کمیته نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)

با توجه به ماهیت اصلی طرح‌های در دست اقدام محور که شامل معماری و شهرسازی است اعضای پیشنهادی کارشناسی به شرح ذیل اعلام می‌گردد.

**نکته:** ترکیب پیشنهادی پس از بررسی و تصویب در هیأت رئیسه سازمان توسعه و عمران شهر قم یا با تأیید شهردار قم رسمیت یافته و هرگونه تغییر در ترکیب اعضا از طریق پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قم و بررسی مجدد در هیأت رئیسه سازمان توسعه و عمران شهر قم یا با تأیید شهردار قم قابل انجام خواهد بود.

جدول شماره ۳-۱۱-۱- ترکیب پیشنهادی کمیته نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)

ردیف	مشخصات	مدرک تحصیلی	توضیح
۱	کارشناس حوزه معاونت شهرسازی و امور زیربنایی شهرداری قم	دکتری و یا کارشناسی ارشد شهرسازی	
		دکتری و یا کارشناسی ارشد معماری	
		دکتری و یا کارشناسی ارشد شهرسازی و یا ترافیک	
۲	کارشناس سازمان توسعه و عمران شهر قم	کارشناسی ارشد و یا کارشناسی شهرسازی، معماری و یا عمران	
۳	کارشناس شورای اسلامی شهر قم	کارشناسی ارشد و یا کارشناسی شهرسازی، معماری و یا عمران	
۴	کارشناس مشاور طراحی شهری محور	دکتری و یا کارشناسی ارشد شهرسازی	

**تبصره:** در صورت صلاحدید از کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی استان قم به پیشنهاد معاون شهرسازی و معماری شهرداری قم و تأیید هیأت رئیسه سازمان توسعه و عمران شهر قم یا شهردار قم دعوت به عمل خواهد آمد.

**تبصره:** کمیته نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص) در صورت نیاز به اطلاعات تکمیلی و تعامل سازنده‌تر، می‌تواند از طراحان پروژه‌های در دست بررسی در کمیته نظارت طراحی شهری جهت ارائه توضیح دعوت به عمل آورد.

**تبصره:** در خصوص طرحهای واقع در محدوده آثار تاریخی یا حریم آنها حضور نمایندگان از سوی سازمان میراث فرهنگی الزامی است.

**تبصره:** حوزه معاونت شهرسازی و معماری به منظور بهره‌گیری از تجارب خیرگان دانشگاهی و نخبگان شهری قم، در صورت نیاز می‌تواند از نظرات مشورت این افراد استفاده نماید. بدین منظور پیشنهاد می‌شود تا شهرداری قم در تعامل با سازمان نظام مهندسی استان، جهاد دانشگاهی استان قم و نهادهای آموزش عالی نسبت به تهیه فهرست اولیه کارشناسان آگاه به مسائل شهر قم تهیه و در صورت نیاز از ایشان در جلسات دعوت نماید. لازم است تا این افراد از مدرک دکتری و یا کارشناسی ارشد در زمینه شهرسازی و یا معماری برخوردار باشند.

**زمان برگزاری جلسات:** جلسات بر حسب نیاز و بر مبنای حجم کارهای واصله جهت رسیدگی تنظیم و برگزار خواهد شد.

---

### ۳-۱۱-۲- مرجع تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های اجرایی طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)

---

تمامی طرح‌های تهیه شده برای بلوار پس از بررسی در کمیته نظارت بر طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم (ص)، باید به تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قم برسد.

با توجه به ضوابط مصوب (نوع کاربری، سطح اشغال، طبقات و تراکم) فرم دستور نقشه توسط شهرداری منطقه مربوطه تهیه می‌گردد.

نظارت بر اجرای طرح‌ها بر عهده معاونت شهرسازی و معماری بوده و هر مرحله از عملیات اجرایی باید با هماهنگی و تأیید این معاونت انجام پذیرد.

مرحله سوم: طراحی شهری محور زیارتی - فرهنگی شهر قم

### ۳- تدوین ضوابط و معیارهای طراحی

پیوست شماره یک: بررسی ضوابط تاثیرگذار طرح  
جامع شهر قم (با رویکرد ساختاری-راهبردی) بر ضوابط  
پیشنهادی طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

## پیوست شماره یک: بررسی ضوابط تاثیرگذار طرح جامع شهر قم (با رویکرد ساختاری-راهبردی) بر ضوابط پیشنهادی طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

رئوس مطالب مورد استفاده از ضوابط طرح جامع شهر قم در تهیه ضوابط طراحی شهری بلوار پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup> در پیوست شماره یک معرفی شده است.

### ❖ تبعیت از الگوی مراکز خدماتی در مقیاس منطقه و شهر در ارائه ضوابط همجواری کاربری‌ها و فضاهای شهری و تعیین ریزکاربری‌های مجاز در بخش‌های مختلف مسیر

لازم به ذکر است که در طراحی شهری و تدوین ضوابط کاربری‌ها بلوار پیامبر اعظم با توجه به روحیات بخش‌های مختلف محور صرفاً کارکردهای متناسب گزینش شده و از جانمایی کاربری‌های نامتجانس همانند تاسیسات، انبار اجتناب شده است.

#### مراکز خدمات منطقه‌ای

این مراکز خدمات در مقیاس مناطق، قابلیت استقرار و جانمایی در حد دو و یا یک منطقه را دارند که در این صورت در کنار محورهای شریانی درجه یک و شریانی درجه ۲ قرار می‌گیرند (مکان این خدمات در طرح مشخص شده است). حداقل عرض گذر قابل دسترسی ۲۴ متر می‌باشد.

#### مراکز خدمات شهری:

این مراکز خدمات در مقیاس شهر و منطقه تحت نفوذ شهر عملکرد دارند و در صورت لزوم می‌توان محل استقرار آن‌ها را در کنار شبکه‌های شریانی درجه یک و کمربندی شهر با رعایت ضوابط فنی جانمایی نمود (بر گذرهای بالای ۳۵ متر) کاربری‌های هر یک از مراکز خدماتی در تقسیمات شهری و جزء کاربری‌های هر یک از انواع مراکز خدماتی فوق‌الذکر بر حسب نوع عملکرد در ادامه اشاره شده است.



برنامه‌ریزی پیشنهادی طرح جامع شهر قم با رویکرد ساختاری-راهبردی (۱۳۸۵) برای آینده محور پیامبر اعظم<sup>(ص)</sup>

الگوی خدمات مورد نیاز منطقه شهری بر اساس طرح جامع شهر قم با رویکرد ساختاری-راهبردی

عنوان کاربری	منطقه: جمعیت ۲۵۰ تا ۳۵۰ هزار نفر جمعیت متوسط ۳۰۰۰۰۰ نفر
آموزشی	تجاری رده منطقه شامل: واحدهای خرید ماهانه، فروشگاههای پوشاک، لوازم صوتی و تصویری و خانگی، کتابفروشی، بازارچه‌ها، بازار روز، بنگاه‌های معاملات اتومبیل، بانک‌ها
تجاری	آموزش رده منطقه شامل: مدارس دوره دبیرستان و پیش‌دانشگاهی، مدارس علمیه، موسسات آموزشی، زبان های خارجی و کمک آموزشی، هنرستان‌های صنعتی، مدارس کودکان استثنائی
آموزش عالی	فرهنگی و تفریحی: کتابخانه‌های رده ۳، بنیادهای ارشادی و کانون‌های فرهنگی و سینما، مجموعه‌های مذهبی
فرهنگی-تفریحی	تفریحی
مذهبی	مذهبی: مساجد بزرگ
پذیرایی	پذیرایی و جهانگردی شامل: رستوران، سالن غذاخوری، تالارها
پذیرایی	درمانی و بهداشتی: درمانگاه‌ها، مراکز درمانی سرپایی، آزمایشگاه‌های رادیولوژی، بیمارستان‌های کوچک و زایشگاه‌ها، داروخانه‌های بزرگ شبانه‌روزی
اداری	ورزشی: کلوب ورزشی، سالن ورزشی، استخرها، زمین ورزشی و فوتبال چمن
اجتماعی	اداری منطقه شامل: شهرداری، شعبات تامین اجتماعی، آموزش و پرورش، دادسراها، برق، آگاهی، راهنمایی و رانندگی، پست، ثبت احوال، نیروی انتظامی، دارایی، ثبت اسناد و املاک
ورزشی	پارک رده منطقه‌ای
پارک	اجتماعی رده منطقه شامل: سرای سالمندان و موسسات خیریه
کارگاهی	
تاسیسات و تجهیزات	
انبار	
پایانه	
پارکینگ	

مراکز تجاری-خدماتی شهری بر اساس طرح جامع شهر قم با رویکرد ساختاری-راهبردی

عنوان کاربری	اجزاء کاربری‌ها
تجاری	تجاری رده شهر شامل: عمده فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، میادین میوه و تره‌بار، شرکت‌های تجاری و بازرگانی و شعب مرکزی بانک‌ها
آموزشی	آموزش رده شهر شامل: مدارس عالی، دانشکده‌ها، دانشگاه‌ها، دانشسراها، مراکز تحقیقات علمی و حوزه‌های علمیه
آموزش عالی	فرهنگی شامل: کتابخانه‌های رده، مراکز بنیادها و کانون‌های فرهنگی، موسسات انتشاراتی، موزه‌ها، محوطه‌های مذهبی و تاریخی، نمایشگاه‌ها، انجمن‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر مذهبی پذیرایی رده شهر شامل: سالن‌های بزرگ برگزاری جشن‌ها، رستوران‌های بزرگ، هتل‌ها، میهمان‌سراها، مسافرخانه‌ها، خوابگاه‌ها و پانسیون‌ها
فرهنگی	درمانی و بهداشتی: بیمارستان‌های تخصصی، بیمارستان‌ها و مراکز توانبخشی، داروخانه‌های ویژه، آزمایشگاه‌ها، بیمارستان‌ها و زایشگاه‌های بزرگ
مذهبی	تفریحی رده شهر شامل: باشگاه و استادیوم ورزشی بزرگ
پذیرایی و جهانگردی	اداری رده شهر شامل: ادارت کل، استانداری، فرمانداری و سایر ادارات مستقر در مرکز استان
درمانی	پارک و فضای سبز شهری شامل: پارک اصلی شهر، پارک جنگلی، فضاهای سبز حفاظت شده و حرائم سبز شهر
اداری-انتظامی	کارگاهی
اجتماعی	تاسیسات و تجهیزات
تفریحی	انبار
ورزشی	پایانه
پارک و فضای سبز	پارکینگ
کارگاهی	
تاسیسات و تجهیزات	
انبار	
پایانه	
پارکینگ	

## ❖ تبعیت از ضوابط و مقررات پهنه تجاری-خدماتی در تعیین ضوابط تفکیکی، جرم‌گذاری، سطح اشغال و ارتفاع مجاز در بخش‌های مختلف مسیر

### الف- تعاریف:

#### پهنه تجاری- خدماتی

برای تامین نیازهای خدماتی و تجاری مورد نیاز شهر، خدمات برتر شهری در قالب منطقه تجاری-خدماتی شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای دیده شده است. با توجه به امکانات اجرایی امکان تلفیق این نوع مراکز در حد منطقه، ناحیه و همچنین منطقه و شهر بر حسب فعالیت‌های تعریف شده وجود دارد.

#### ب: ضوابط و مقررات پهنه تجاری - خدماتی

پهنه تجاری- خدماتی شامل کلیه کاربری‌های تجاری و مختلط می‌شود. این پهنه با توجه به سابقه فعالیت‌های تجاری خود، عمدتاً دارای کاربری‌های تجاری هستند که به منظور تشویق به بازسازی و نوسازی، بهره‌گیری از فعالیت‌های مختلط در طبقات فوقانی بلامانع است.

**موارد استفاده از زمین:** کاربری‌های مجاز پهنه تجاری-خدماتی شامل کلیه فعالیت‌های تجاری، اداری، بازرگانی، مالی، مذهبی، فرهنگی، آموزشی، پارکینگ عمومی و خدمات اجتماعی-رفاهی می‌شود. استقرار فعالیت‌های خدمات کارگاهی، تولیدی، تعمیرگاهی، تاسیسات و تجهیزات غیر سازگار در این محدوده ممنوع می‌باشد. طبقه همکف، منحصر در خدمت فعالیت‌های تجاری قرار می‌گیرد.

#### ضوابط تفکیکی:

حداقل مساحت تفکیکی در این منطقه ۱۰۰۰ متر مربع است. نوسازی بنا در قطعات کوچکتر از ۱۰۰۰ مترمربع در وضع موجود بلامانع است.

#### ابعاد تناسبات قطعه:

رعایت حداکثر تناسبات طول به عرض برابر ۳ به یک الزامی است. حداقل عرض قطعه نباید کمتر از ۲۰ متر باشد (بر معابر حداقل ۲۰ متر عرض قطعه می‌بایست باشد).

#### نحوه دسترسی:

دسترسی سواره از بر معابر فرعی الزامی است و حداکثر، مجاز به تعبیه یک ورودی سواره است. اگر بر قطعه بیش از ۲۰ متر باشد، حداکثر ۲ ورودی بلامانع است.

**تذکر:** تامین دسترسی پیاده به ازاء هر ۲۰ متر طول بر قطعه به عرض ۵ متر مجاز است.

#### حداقل فضای باز:

تخصیص حداقل ۲۰ درصد از هر قطعه به فضای باز الزامی است. در جانمایی فضای باز رعایت حقوق همسایگی الزامی است.

محل احداث بنا: احداث بنا در کلیه سطوح قطعه با حداقل مزاحمت همسایگی بلامانع است.

#### سطح اشغال:

حداکثر سطح اشغال همکف ۸۰ درصد کل قطعه است.

#### ارتفاع مجاز:

حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان با نسبت رعایت عرض معبر و با نسبت یک به یک مجاز می‌باشد (ارتفاع طبقات حداکثر ۵/۴ متر کف تا زیر سقف می‌باشد).

**تبصره:** رعایت حرابیم مصوب میراث فرهنگی و دیگر نهادها الزامی و مقدم بر ضوابط فوق است.

❖ توجه به ضوابط و مقررات ارتفاعی پهنه زیارتی (مرکز شهر) و پهنه فرهنگی - مذهبی (پیرامون مسجد جمکران) و انطباق آن با آخرین حرایم ارتفاعی مصوب سازمان محترم میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان قم

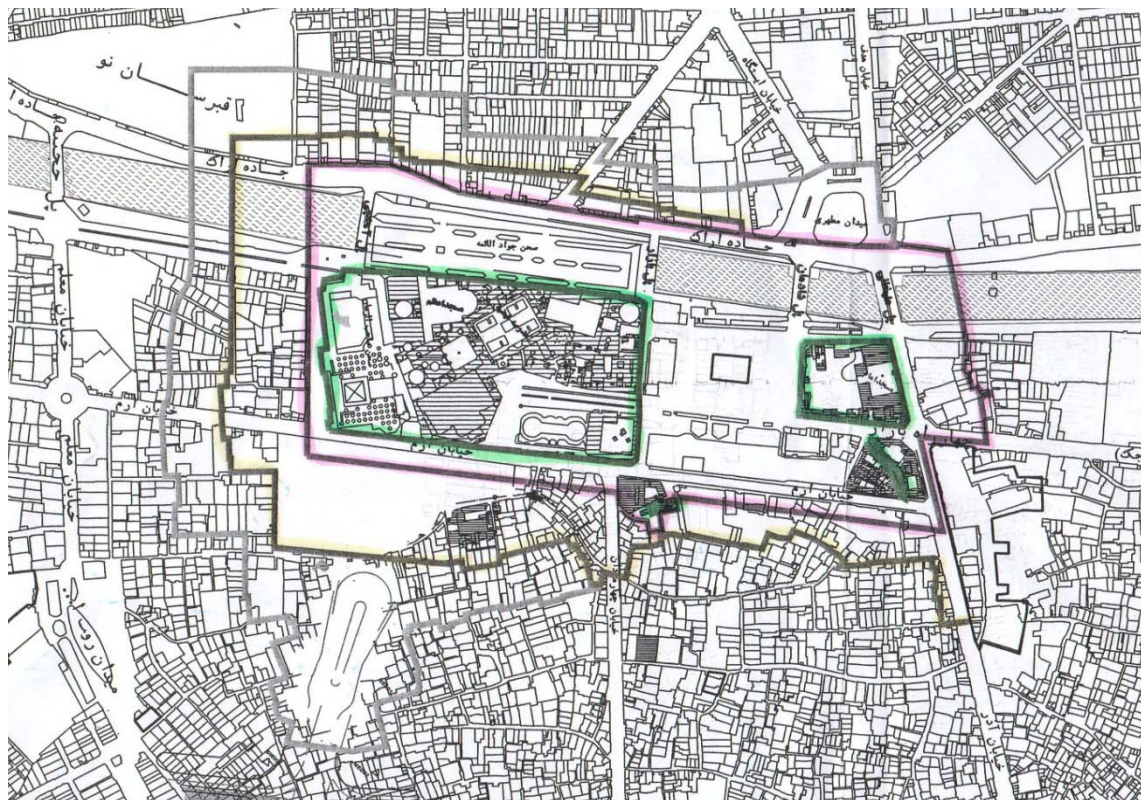
- ضوابط سازمان میراث فرهنگی در خصوص حرایم مجموعه حرم حضرت معصومه (س)

با توجه به ماده دوم قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و در اجرای بند دوازدهم از ماده سوم قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور، مصوب ۲۸ تیرماه ۱۳۶۶ شمسی با عنایت به قانون حفظ آثار ملی و مقررات نظام نامه اجرایی آن، بازنگری حدود حریم و ضوابط معماری داخل حریم آثار تاریخی:

حرم مطهر حضرت معصومه (س) به شماره ۱۲۸ مورخ ۱۳۱۰/۱۰/۱۵، بقعه ابن بابویه به شماره ۳۷۸۶ مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۱۸ و مسجد امام حسن (ع) به شماره ۱۳۱۲ مورخ ۱۳۵۵/۱۰/۲۲ در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده‌اند به شرح ذیل تعیین شده است:  
حدود و حریم و ضوابط معماری داخل حریم: طبق نقشه و ضوابط پیوست

شماره ابلاغ: ۹۰۲/۵۰/۲۴۹۹

تاریخ ابلاغ: ۹۰/۱۱/۳۰



محدوده عرصه و حرائم سه گانه حرم مطهر

الف: ضوابط و مقررات عرصه و اعیان اثر:

- محدوده عرصه با خط ممتد ضخیم بر روی نقشه مشخص شده است. هرگونه احداث بنا در محدوده عرصه ممنوع می‌باشد.
- هرگونه اقدامیکه منجر به تخریب فیزیکی و منطری عرصه و اعیان اثر گردد ممنوع است.

- هرگونه دخل و تصرف اعم از مرمت، احیاء، توسعه، تعمیر و تغییر اثر در تمام یا بخشی از آن بدون مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع است.
- تفکیک-تغییر- دخل و تصرف در کالبد بناهای قدیمی ممنوع می‌باشد.
- دیوارها با مصالح سنتی و بومی منطقه مرمت شود و به کارگیری مصالح و اندودهای نامتجانس با بناها و دیوارهای خارجی ساختمان ممنوع می‌باشد.
- حفر چاه و احداث زیرزمین در محدوده عرصه ممنوع است، مگر آنکه اصل بنای تاریخی شامل زیرزمین یا چاه باشد که در این صورت فقط در حد موجود قابل حفظ است.

**ب: ضوابط حریم درجه یک:**

- محدوده حریم درجه یک با خط و یک نقطه روی نقشه مشخص شده است.
- هرگونه ساخت و ساز در عرصه رودخانه و دو سوی آن اعم از احداث پل و غیره مطلقاً ممنوع است.
- هرگونه بهسازی نوسازی و احداث بنا در محدوده حریم پس از تهیه طرح و تصویب از سوی میراث فرهنگی معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع مجاز واحدهای ساختمانی مسکونی جهت احداث بنا در محدوده حداکثر ۷.۵ متر می‌باشد.
- طرح معماری-مصالح و نمای واحدهای مسکونی باید متناسب با بافت فرهنگی و تاریخی و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
- تبصره: محدوده حریم درجه یک در ضلع جنوب شرقی خیابان ارم از بر خیابان به عمق یک پلاک و حداکثر بیست متر تعیین و اعلام می‌شود.

**پ: ضوابط حریم درجه دو:**

- محدوده حریم درجه دو با خط و دو نقطه روی نقشه مشخص شده است.
- مصالح مربوط به نماها باید از مصالح سنتی و بومی هماهنگ با عرصه و اعیان آثار استفاده گردد.
- هرگونه اقدامی که به بنیان عرصه و اعیان مجموعه لطمه وارد سازد از قبیل، تردد ماشین آلات سنگین، نصب دستگاه‌های لرزاننده دودزا و پر سر و صدا، ایجاد کاربری‌های هدایت آب‌های سطحی به سمت عرصه و انباشت زباله در جوار عرصه ممنوع است.
- حداکثر ارتفاع در این محدوده ۱۰.۵ متر می‌باشد.
- ایجاد و استقرار هرگونه کاربری مضر برای بناهای تاریخی در محدوده حریم درجه یک و دو ممنوع می‌باشد.

**ت: ضوابط حریم درجه سه:**

- محدوده حریم درجه سه با خط و سه نقطه بر روی نقشه مشخص شده است.
- حداکثر ارتفاع در حریم ۱۳.۵ متر می‌باشد.
- ایجاد و استقرار هرگونه کاربری مضر برای بناهای تاریخی در عرصه و محدوده حریم درجه ۱، ۲ و ۳ ممنوع می‌باشد.

**توضیح:** ضوابط حریم مطهر ناقض حریم آثار تاریخی موجود در حریم مطهر نمی‌باشد.

**- ضوابط و مقررات ارتفاعی پهنه فرهنگی-مذهبی:**

جمکران و محدوده بلافاصل آن که بخشی از محدوده منفصل شهر است، به عنوان پهنه فرهنگی-مذهبی تعیین شده است.

**طبقات مجاز ساختمانی:**

حداکثر طبقات مجاز ۳ طبقه و با رعایت ارتفاع ۱۵ متر است.

**توجه:** لازم به ذکر است که علیرغم تسری نیافتن محدودیت ارتفاعی محدوده پیرامونی مسجد جمکران به بلوار پیامبر اعظم (ص)، در طراحی قطعات همجوار با رینگ اول مسجد جمکران این محدودیت اعمال شده است.