



## «شیوه نامه نحوه تأمین کسری پارکینگ»

### مقدمه

ضوابط پیش رو در راستای تکلیف شورای محترم اسلامی شهر در مصوبه شماره ۹۱/۲/۱۸-۳/۹۱/۶۳۰ تدوین و ارائه می شود. مدت اعتبار این شیوه نامه تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر مشهد می باشد که در مدت اجرا، در صورت وجود نواقص و ایرادات، بازبینی های مقتضی در آن صورت خواهد پذیرفت. از آنجا که بهترین و ایده آل ترین روش تأمین پارکینگ، ایجاد عرضه در محل تقاضا است (یعنی ایجاد فضای پارک در محل هر ملک مناسب با نیاز و جاذبه سفرهای سواره به آن)، پارکینگ باید مطابق با ضوابط و مقررات در داخل هر ملک تأمین شود. لیکن برای رسیدن از شرایط واقعی در وضع موجود (مشکلاتی که در برخی از املاک به لحاظ تأمین پارکینگ حادث می شود) به شرایط آرمانی آینده (تأمین پارکینگ وفق ضوابط و مقررات طرح های تفصیلی در زمان صدور پروانه و پایانکار) به ایجاد بسترهای برای سپری نمودن دوران گذار نیازمندیم. این شیوه نامه با چنین رویکردی تهیه شده است. هدف اصلی این شیوه نامه و محدوده عملکردی آن نیز، ارائه پیشنهاداتی برای رفع مشکل تأمین کسری پارکینگ در دو مرحله: (الف) در مرحله صدور پروانه (ب) در مرحله صدور پایانکار بهره برداری و با دو روش متفاوت: ۱- روش تأمین جایگزین ۲- روش تفویض (که هر یک دارای جذابیت ها و بازدارندگی های خاص خود هستند)، است؛ که پس از تأیید کمیته پیش بینی شده در این شیوه نامه قابل انجام خواهند بود.

### بخش اول: تعاریف

**ملک متقارضی:** به ملکی اطلاق می شود که براساس ضوابط، امکان تأمین تعداد فضای پارک مورد نیاز خود را در محل ملک ندارد.

**پارکینگ محله:** به پارکینگی که جهت تأمین کسری پارکینگ املاک در خارج از عرصه های ثبتی همان ملک تأمین شود، اطلاق می شود. در طراحی و اجرای پارکینگ محله باید ضوابط و مقررات جاری و بالادست رعایت شود و طرح نهایی به تأیید مراجع ذیربط و کنترل کننده (وفق قوانین و گردش کارهای جاری در زمان استفاده از این شیوه نامه) برسد. ساختمان های پارکینگ محله تنها کاربری پارکینگ داشته و امکان تغییر کاربری آنها تا زمان ابقاء ساختمان ملک متقارضی وجود نخواهد داشت. هر جای پارک در طول عمر بهره برداری تنها می تواند برای تأمین کسری پارکینگ یک پروانه مورد استفاده قرار گیرد و در صورت تجدید پروانه و احداث بنای جدید در صورتی که پلاک همچنان دارای کسری پارکینگ باشد، باید به عنوان ملک متقارضی، اقدام به جبران کسری پارکینگ از طریق جای پارک جدید نماید.

**کمیته فنی:** کمیته فنی با اعضای ذیل تشکیل و رسمیت می یابد. درخواست پرونده های ساختمانی که به دلایل فنی (اعم از شهرسازی و ترافیکی و ...) قادر به تأمین پارکینگ در ملک خود نمی باشند در کمیته مشترک به شرح ذیل مطرح و وفق این شیوه نامه درخصوص نحوه تأمین پارکینگ پرونده های درخواستی تصمیم گیری می شود.

سید زارالحسین / رسالت ۴۰

حسن امیری / رئیس شورای اسلامی شهر

۱. مدیر طرح‌های توسعه شهری (عضو)
۲. مدیر عامل سازمان حمل و نقل و ترافیک (عضو و دبیر جلسه)
۳. شهردار منطقه مربوطه (عضو)
۴. نماینده شورای اسلامی شهر مشهد مقدس (ناظر)
۵. نماینده بازرسی شهرداری (ناظر)
۶. عضو مدعو به تشخیص دبیر کمیته (نماینده آتش‌نشانی، نماینده سازمان نظام مهندسی و ...)

نظریه این کمیته زمانی قطعی و غیر قابل بررسی مجدد می‌باشد که تمامی اعضای اصلی جلسه (به جز مدعوین) حضور داشته باشند.

**تبصره ۱:** مقرر گردید تمامی هزینه‌های اخذ شده بابت تأمین کسری پارکینگ (در جرائم کمیسیون ماده ۱۰۰ و عوارض صدور پروانه و پایانکار) در یک حساب مشخص واریز شود و هزینه کرد آن صرفاً در جهت ساخت پارکینگ با اولویت همان منطقه می‌باشد که در بودجه سالیانه اعلام و تصمیم‌گیری می‌شود.

**تبصره ۲:** شهرداری مشهد مقدس موظف است گزارش درآمد - هزینه و نحوه اجرای این شیوه‌نامه را هر شش ماه یکبار به شورای اسلامی شهر مشهد مقدس ارائه نماید.

#### انواع گروه‌های ساختمانی :

گروه الف : ساختمان‌های یک یا دو طبقه با زیربنای ۰-۶۰۰ متر مربع

گروه ب : ساختمان‌های سه تا پنج طبقه با زیربنای ۰-۲۰۰۰ متر مربع و ساختمان‌های یک و دو طبقه با زیربنای ۰-۶۰۰-۲۰۰۰ متر مربع

گروه ج : ساختمان‌های شش تا ده طبقه با زیربنای ۰-۵۰۰۰ مترمربع و ساختمان‌های کمتر از شش طبقه با زیربنای ۰-۲۰۰۰-۵۰۰۰ مترمربع

گروه د : ساختمان‌های بیش از ده طبقه با هر متراز زیر بنا و ساختمان‌های کمتر از ده طبقه با زیربنای بیش از ۵۰۰۰ مترمربع

**تبصره:** گروه ساختمانی املاک براساس وضعیت موجود ملک (وضعیتی که در پرونده ارجاع ملک به کمیسیون ماده ۱۰۰ بیان گردیده) و تطابق آن با گروه‌های تعریف شده در این شیوه‌نامه تعیین می‌شود.

شهردار مشهد



حسن امدادی  
شهردار

## بخش دوم:



### معرفی روش‌های پذیرفته شده جهت جبران کسری پارکینگ به تفکیک هر مرحله

#### ۱- مرحله صدور پروانه ساختمانی

##### ۱-۱- روش تأمین جایگزین

در این روش پارکینگ توسط مالک یا بخش خصوصی ساختمانی که به دلایل صرفاً فنی (اعم از شهرسازی و ترافیکی و ...) قادر به تأمین پارکینگ در ملک خود نمی‌باشد] در خارج از ملک احداث گردیده و مالک ملک دارای کسری پارکینگ، فضاهای پارک مورد نیاز را وفق ضوابط، به عنوان جایگزین موارد کسری، معرفی می‌نماید. این روش قابل بهره‌گیری برای گروه‌های ساختمانی ب، ج و د می‌باشد.

۱-۱-۱- مکان معرفی شده احداث پارکینگ نمی‌تواند فاصله‌ای بیشتر از ۱۰۰ متر در عمق (از حاشیه معبر اصلی همچوار با ملک) و حداقل ۵۰۰ متر در امتداد معبر حاشیه ملک را داشته باشد.

۱-۱-۲- جهت پلاک معرفی شده بابت احداث پارکینگ محله، شهرداری منطقه موظف است بعد از تأیید کمیته فنی طبق ضوابط و مقررات، پروانه احداث صادر نماید.

۱-۱-۳- صدور پایانکار بهره‌برداری جهت ملک متقاضی نیز، منوط به ساخت و اخذ پایانکار پارکینگ محله تعریف شده برای آن می‌باشد.

#### ۲- مرحله صدور پایانکار بهره‌برداری

##### ۲-۱- روش تأمین جایگزین

در این روش پارکینگ توسط مالک یا بخش خصوصی در خارج از ملک احداث گردیده و مالک ملک دارای کسری پارکینگ، فضاهای پارک مورد نیاز را وفق ضوابط به عنوان جایگزین موارد کسری، معرفی می‌نماید. این روش قابل بهره‌گیری برای گروه‌های ساختمانی الف، ب، ج و د می‌باشد.

۲-۱-۱- استفاده از این روش پس از صدور رأی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ میسر بوده و فقط آن دسته از آراء صادر شده کمیسیون ماده صد که صرفاً مالک را بدون شرط موظف به تأمین پارکینگ نموده است، در بر می‌گیرد.

۲-۱-۲- مکان معرفی شده احداث پارکینگ نمی‌تواند فاصله‌ای بیشتر از ۱۰۰ متر در عمق (از حاشیه معبر اصلی همچوار با ملک) و حداقل ۵۰۰ متر در امتداد معبر حاشیه ملک را داشته باشد.

۲-۱-۳- جهت پلاک معرفی شده بابت احداث پارکینگ محله، شهرداری منطقه موظف است بعد از تأیید کمیته فنی طبق ضوابط و مقررات، پروانه احداث و یا پایانکار بهره‌برداری صادر نماید.

مرکز فناوری اسناید

من امیر امیر



۴-۱-۲- صدور پایانکار بهره‌برداری جهت ملک متقاضی، منوط به ارائه سند ثبتی تفکیکی به تعداد فضاهای کسری دوره‌گردانی پارکینگ برای آن ملک می‌باشد.

۴-۱-۳- در صورت احداث پارکینگ مازاد بر نیاز ملک، مالکین حق بهره‌برداری از پارکینگ مازاد به شکل پارکینگ عمومی وفق قوانین و مقررات و همچنین فروش فضای پارکینگ مازاد (در صورت اخذ سند ثبتی) به متقاضیان خواهد داشت.

**تبصره:** در خصوص پارکینگ‌های احداث شده توسط شهرداری، صرفاً در ساختمانهای گروه ب، بنا به پیشنهاد شهرداری و تأیید کمیسون حمل و نقل و ترافیک شورای اسلامی شهر مشهد مقدس، امکان واگذاری بصورت ثبتی برای متقاضیان کسری پارکینگ (به قیمت روز کارشناسی رسمی دادگستری) وجود خواهد داشت؛ لیکن شهرداری موظف است درآمد حاصل از فروش پارکینگ‌ها را صرفاً جهت ساخت مجدد پارکینگ هزینه نماید.

۴-۱-۴- در صورتیکه مالک یا مالکین پس از تأمین پارکینگ و اخذ پایانکار (در هر زمان) اقدام به تعطیلی یا تغییر کاربری پارکینگ نمایند، به ازای هر شبانه روز تعطیلی (غیر ضروری پارکینگ) معادل یک درصد ارزش معاملاتی ساختمان به ازای هر پارکینگ تعطیل شده جریمه تعیین می‌شود و شهرداری نسبت به پلمپ محل اقدام و تا زمان استفاده از پارکینگ در کاربری مقرر مالک یا مالکین مشمول جریمه فوق الذکر می‌شوند.

## ۴-۲- روش تفویض

در این روش متقاضی پس از صدور رأی تأمین کسری پارکینگ (بدون شرط) توسط کمیسیون ماده صد و تأیید کمیته فنی، کمک هزینه احداث پارکینگ در محدوده ملک را (به قیمت ضریب یک K) به شهرداری پرداخت و شهرداری با دریافت هزینه فوق الذکر نسبت به احداث و توسعه پارکینگ‌های در سطح شهر اقدام می‌نماید. شایان ذکر است این روش با توجه به ویژگی‌های آن، فقط جهت پاسخگویی به پرونده‌های مربوط به ساختمان‌های گروه الف و ب (با حداکثر دو جای کسر پارک) می‌باشد.

**تبصره:** در صورتی که شهرداری از محل درآمدهای حاصل از این شیوه‌نامه، در محدوده املاک مشمول روش تفویض (در فاصله‌ای کمتر از ۱۰۰ متر در عمق- از حاشیه معتبر اصلی هم‌جوار با ملک و حداکثر ۵۰۰ متر در امتداد معتبر حاشیه ملک) پارکینگ احداث نماید، شهرداری موظف خواهد بود برای مالکان دارای کسری پارکینگ که براساس روش تفویض هزینه‌های پرداخت نموده‌اند، مجوز بهره‌برداری از پارکینگ به تعداد کسری پارکینگ را به صورت رایگان صادر نماید و این موضوع در سیستم یکپارچه‌سازی در هنگام استعلام نقل و انتقال خواهد شد. بدیهی است هزینه شارژ هر جای پارک به عهده بهره‌بردار می‌باشد.

۴-۲-۱- استفاده از این روش پس از صدور رأی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ میسر بوده و فقط آن دسته از آراء صادر شده کمیسیون ماده صد که صرفاً مالک را بدون شرط موظف به تأمین پارکینگ نموده است، را در بر می‌گیرد.

۴-۲-۲- پس از ارائه فیش پرداختی توسط مالک، شهرداری منطقه می‌تواند نسبت به صدور پایانکار پلاک مورد نظر

سازمان امور ملکی

اقدام نماید.

### بخش سوم: شرایط هفتگانه

این شیوه‌نامه مشمول شرایط هفتگانه نمی‌باشد. لیکن در پروانه‌های ساختمانی که مشمول شرایط هفتگانه هستند، اگر املاک هرگونه تخلفی مازاد بر پروانه صادر شده توسط شهرداری ( طبقه اضافه یا افزایش واحد ) انجام دهند، مالک موظف است نسبت به تأمین کل کسری پارکینگ ملک وفق این شیوه‌نامه اقدام نماید و شهرداری هزینه‌های داده شده بابت حذف پارکینگ را با احتساب نرخ تورم بانک مرکزی به مالک مسترد یا به عنوان بخشی از بدھی ملک، منظور می‌نماید. شایان ذکر است صدور پایانکار بهره‌برداری برای نامبرده منوط به تأمین کسری پارکینگ مورد نیاز ملک خواهد بود.

شرایط هفتگانه عبارتند از:

- ۱- واقع شدن در بر خیابان‌های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر و عدم دسترسی سواره
- ۲- قرارگرفتن در فاصله یکصدمتری و کمتر از آن از تقاطع خیابان‌های دارای عرض ۲۰ متر و بیشتر و عدم دسترسی سواره
- ۳- قرارداشتن درختان کهنسال در مسیر ورودی پارکینگ به دلیل عدم امکان جابجایی و قطع آن
- ۴- واقع شدن در بر کوچه‌های با عرض کم
- ۵- واقع شدن در بر معابر دارای شیب زیاد
- ۶- عدم امکان احداث پارکینگ در سطح طبقات به لحاظ وضعیت و فرم زمین
- ۷- قرارداشتن در حاشیه میدان و تا فاصله ۲۰ متری از آن

**تبصره:** شهرداری مشهد مقدس موظف است ملاحظات و شرایط این شیوه‌نامه را در ضوابط پارکینگ طرح‌های تفصیلی

پیش‌بینی نماید.

محمدی رکارسین



حسن امیری حروفی

بسمه تعالی

شماره: ۳/۹۱/۶۳۰

تاریخ: ۹۱/۰۲/۱۸

پیوست:

## شورای اسلامی شهر مشهد



# ابلاغ مصوبه

(۱۸) صدور تکمیلی

جناب آقای مهندس بزمان

شهردار محترم مشهد

موضوع: طرح تکمیلی پارکینگ محله

سلام علیکم

با احترام، طرح شماره ۵۱۵۱/۳/۹۰ ش مورخ ۹۰/۱۲/۰۴ برخی از اعضای محترم شورای اسلامی شهر مشهد در زمینه طرح تکمیلی پارکینگ محله در جلسه علنی مورخ ۹۱/۰۲/۱۷ شورای اسلامی شهر مشهد مطرح شد و به شرح زیر به تصویب رسید.

ماده واحده: کلیات طرح شماره ۵۱۵۱/۳/۹۰ ش مورخ ۹۰/۱۲/۰۴ به شرح پیوست در خصوص «طرح تکمیلی پارکینگ محله» مورد موافقت شورای اسلامی شهر مشهد قرار گرفت.

تبصره: معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری مشهد موظف است با همکاری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، ضوابط اجرایی طرح تکمیلی پارکینگ محله را حداقل دو مدت ۲ هفته به کمیسیون امور حمل و نقل و ترافیک ارائه نماید.

بدیهی است این مصوبه با رعایت ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست.

(۲۷۷)

جان شرمی  
رئیس شورای اسلامی شهر مشهد

شهرداری مشهد  
۷۲/۲۲۲۶۶  
شماره: ۹۱/۰۲/۱۹  
تاریخ: