

اداره کل طرح ها و مطالعات شهری شهرداری مشهد

طرح تفصیلی حوزه های برنامه ریزی شهر مشهد

(ضوابط و مقررات کاربری های عمومی - شهر مشهد)

مهر ماه ۱۴۰۱

شهر مشهد

شهر و شهرسازی

مهر ماه ۱۴۰۱

راهنما

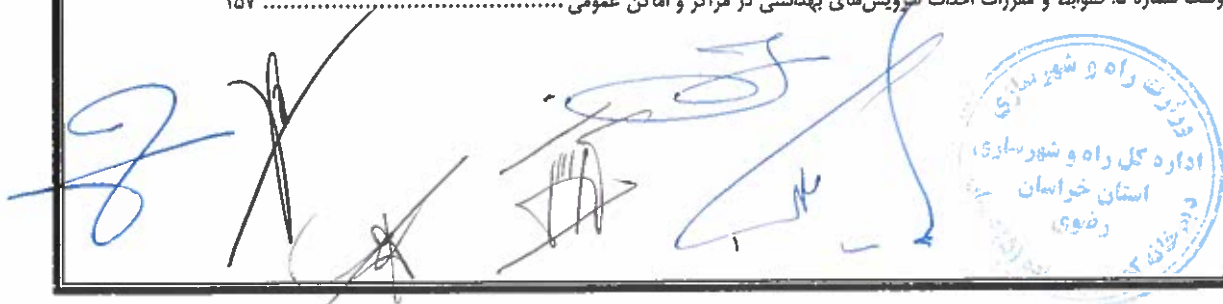
۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری های تجاری، مختلط و عمومی..... ۳

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات..... ۳

- ۱-۱-۱- تعاریف پایه..... ۳
- ۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)..... ۸
- ۱-۱-۳- جدول طبقه بندی کاربری اراضی..... ۱۱
- ۱-۱-۴- بام سبز..... ۲۵

۳- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تجاری و سایر کاربری ها..... ۲۶

- ۱-۳-۱- کاربری محورهای مختلط..... ۲۷
- ۲-۳-۱- کاربری تجاری..... ۳۹
- ۳-۳-۱- مختلط انتفاعی- غیر انتفاعی..... ۴۶
- ۱-۳-۴- کاربری آموزشی..... ۴۷
- ۵-۳-۱- آموزش، تحقیقات و فناوری..... ۵۲
- ۶-۳-۱- کاربری اداری..... ۵۳
- ۷-۳-۱- کاربری انتظامی..... ۵۸
- ۱-۳-۸- کاربری درمانی..... ۶۲
- ۱-۳-۹- کاربری مذهبی..... ۷۱
- ۱-۳-۱۰- کاربری فرهنگی هنری..... ۷۴
- ۱-۳-۱۱- کاربری تاریخی (بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت)..... ۸۲
- ۱-۳-۱۲- کاربری ورزشی..... ۸۳
- ۱-۳-۱۳- کاربری حمل و نقل..... ۹۱
- ۱-۳-۱۴- کاربری تأسیسات شهری..... ۹۴
- ۱-۳-۱۵- کاربری تجهیزات شهری..... ۹۶
- ۱-۳-۱۶- سبز و طبیعی (پارک)..... ۱۰۵
- ۱-۳-۱۷- باغات..... ۱۱۲
- ۱-۳-۱۸- سبز و طبیعی (حریم)..... ۱۱۴
- ۱-۳-۱۹- کاربری تفریحی گردشگری..... ۱۱۷
- ۱-۳-۲۰- کاربری اقامتی..... ۱۲۱
- ۱-۳-۲۱- کاربری صنعتی..... ۱۲۳
- ۱-۳-۲۲- ضوابط شبکه معابر و دسترسی..... ۱۳۷
- ۱-۳-۲۳- طرحهای موضعی و موضوعی..... ۱۴۸
- پیوست شماره ۱: ضوابط توصیه‌های مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان..... ۱۴۹
- پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر مشهد..... ۱۵۰
- پیوست شماره ۳: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری..... ۱۵۲
- پیوست شماره ۴: ضوابط ذخیره‌سازی و نگهداری موقت پسماند در اماکن مسکونی، تجاری و اماکن اقامتی..... ۱۵۳
- پیوست شماره ۵: ضوابط و مقررات احداث سرویس‌های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی..... ۱۵۷



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی
استان خراسان
رئوس

تدوین ضوابط و معیارهای طراحی و احداث بنا در کاربری های عمومی

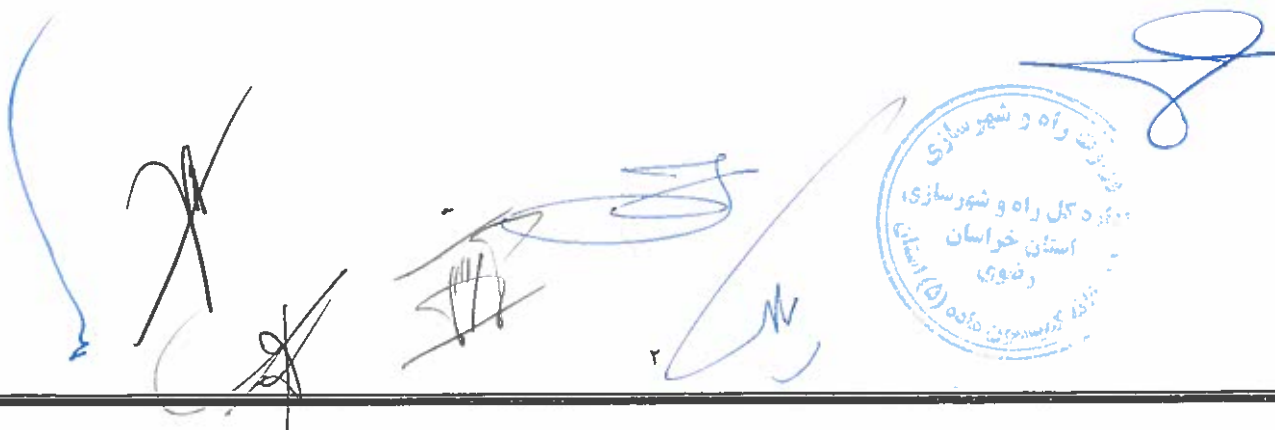
طرح تفصیلی، حاوی اسنادی است که برای اجرایی شدن، نیازمند تضمین های حقوقی و قانونی است. از این رو تحقق پذیری اجرای پیشنهادات طرح تفصیلی، نیازمند تعیین چارچوب ها، اصول و رویکردی روشن و واضح است که در قالب ضوابط و مقررات کنترل توسعه تدوین می گردند. بدیهی است ضوابط و مقررات طرح بایستی به نحوی تنظیم گردد تا در جریان اجرای پروژه ها، از اهداف، سیاستها و رویکردهای طرح فاصله پیدا نکرده و در راستای آن گام بردارد.

با این مقدمه در ادامه به تدوین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه های برنامه ریزی شهر مشهد می پردازیم. لازم به ذکر است که در فرآیند تدوین این ضوابط، ضوابط و مقررات طرح جامع مشهد به عنوان سند فرادست، ملاک عمل قرار گرفته و تلاش شده است تا مغایرت و تناقضی با سند طرح جامع شهر مشهد وجود نداشته باشد. به همین اعتبار مطابق سند فرادست، این گزارش با توجه به ویژگی های هر کاربری به تعیین و توصیف عوامل مختلف کالبدی (شامل میزان تراکم، طبقات، سطح اشغال و ...) و عملکردی (کاربری ها و کارکردها و فعالیت های مجاز به استقرار) می پردازد.

لازم به ذکر است رعایت ضوابط و استانداردهای ساختمانی کشوری از جمله "ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی" تهیه شده توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی همچنین سایر ضوابط مصوب و قانونی کشور (میراث فرهنگی، نوسازی مدارس، علوم پزشکی و ...) در کلیه طرح های توسعه شهری و از جمله طرح تفصیلی حاضر لازم الاجرا است.

بر اساس پیشنهادهای طرح جامع اسناد ضوابط و مقررات در یک نظام سه سطحی شامل "سطح اول (کلان): هدایت و کنترل فراگیر"، "سطح دوم (میانی): الگوی توسعه حوزه های برنامه ریزی" و "سطح سوم (خرد): طرح های تفصیلی" تهیه می گردد که گزارش های موجود منعکس کننده بخش سوم این نظام محسوب می گردند. بر این اساس کنترل تداوم سیاستها و راهبردهای طرح های تفصیلی حوزه ها متناسب با خط مشی ها و جهت گیری های کلان طرح جامع مهم ترین وظیفه سند در این سطح است.

لازم به ذکر است سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه های برنامه ریزی شهر مشهد در قالب کاربری های عمومی و غیرانتفاعی و سایر کاربری های پیشنهادی طرح خواهد گردید.



۲

۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری های تجاری، مختلط و عمومی

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

در این بند مفاهیم و اصطلاحاتی که در مجموعه اسناد طرح تفصیلی و به ویژه در سند ضوابط و مقررات به کاررفته، تعریف شده است.

۱-۱-۱- تعاریف پایه

طرح تفصیلی: طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی، طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی توسعه و حل مشکلات شهری می پردازد.

محدوده شهر مشهد: محدوده طرح تفصیلی شهر مشهد بالغ بر ۳۰۵۷۷ هکتار است که از این پس در ضوابط و مقررات ارائه شده به عنوان "شهر" ذکر می شود.

قطعه زمین: قطعه ای که دارای سند مالکیت شش دانگ (و یا تائید حدود مالکیت توسط مراجع قانونی ذیربط) بوده و به وسیله معبر عمومی مجزا نشده باشد اما حداقل به یک معبر عمومی دسترسی دارد.

پلاک ثبتی: عبارت است از زمین محدود با ابعاد و مساحت معین با امکان وجود یک یا چند معبر که از داخل یا مجاور آن عبور می کند و دارای شماره ثبتی مستقل و دارای سند رسمیش دانگ است.

ساختمان: عبارت است از هر نوع مستحقات سرپوشیده که مورد استفاده سکونت یا فعالیت اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار می گیرد.

عرصه: محدوده زمین دارای چهار جهت اصلی و فرعی که دارای مالکیت است را عرصه گویند.

عیان: هرگونه ساختمان یا مستحقات واقع در یک زمین که دارای خصیصه هایی چون ابعاد، حجم و فرم است

بلوک شهری: کوچک ترین واحد تقسیم کالبدی حوزه که محدودی از قطعه زمین ساخته نشده یا ساخته شده است که از هر طرف توسط مسیرین باز یا بن بست یا مسیر (کال) محصور شده است.

پاکت حجمی (لغاف فضایی): حجم ساده شده ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می گردد.

تفکیک زمین (عرصه): عملی است ثبتی مبین تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچک تر بر اساس ضوابط و مقررات و برنامه های طرح تفصیلات است. هر قطعه و پلاک تفکیکی الزاماً می بایست دارای یک دسترسی مطابق طرح تفصیلی و ضوابط طرح باشد مقررات کلی تفکیک در برگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن ها و جهت تفکیک و همچنین چگونگی تأمین دسترسی ها است.

حدنصاب تفکیک: حداقل مساحتی است که هر قطعه برای تفکیک باید داشته باشد. تفکیک اراضی به کمتر از مساحت مذکور مجاز نیست.

تجمیع. یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور به هم به صورت یک قطعه. تجمیع قانونی و رسمی وقتی انجام می شود که طبق ضوابط قانونی، اسناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم می گردد.

واحد مسکونی. ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور شده است. به تعریف دیگر، یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با تجهیزات لازم چون آشپزخانه، توالت، حمام و ورودی مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.

طبقه همکف. عبارت است از طبقه ای که سطح آن هم تراز معبر (کف متوسط) و یا حداکثر ۱/۵۰ متر بلندتر از کف متوسط آن باشد.

نیم طبقه. طبقه ای واقع در بین هریک از طبقات اصلی ساختمان که مساحت و ضوابط حاکم بر آن در ضوابط و مقررات مورد اشاره قرار گرفته است.

زیرزمین. قسمتی از ساختمان که پایین تر از سطح طبقه همکف قرار گرفته و ارتفاع مفید آن (تراز بالای سقف) حداکثر از کف معبر مجاور (تراز پیاده رو) ۱،۵۰ متر باشد.

طبقات فوقانی: کلیه طبقات بر روی طبقه همکف که به ترتیب طبقه اول و دوم و ... نامیده شوند.

بالکن. سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است.

ایوان (تراس). قسمتی از ساختمان در طبقات که حداقل از یک طرف به فضای باز دسترسی دارد و فاقد سقف است.

فضای نیمه باز: در طرح تفصیلی منظور از فضای نیمه باز در ساختمان بالکن یا تراس می باشد.

پیلوت. قسمتی از ساختمان شامل ستون ها و بدون دیوار جداکننده است که صرفاً در قالب سطح اشغال مجاز، قابل احداث بوده و به منظور پارکینگ، انباری و موتورخانه و سایر مشاعات عمومی استفاده می گردد.

در کاربری مسکونی در صورتی که فضای مازاد بر موارد گفته شده در پیلوت موجود باشد (مشروط بر اینکه موارد مذکور طبق ضوابط طرح تفصیلی در زیرزمین تأمین شده باشد)، قابل تخصیص به لابی، استخر، سالن اجتماعات اختصاصی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) نیز است.

حیات. سطحی از زمین به صورت فضای باز و بیرون سطح زیربناست که در سطح و زیر آن ساختمانی (به استثنای مستحذات مجاز به استقرار در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) احداث نشده و برای استفاده های محوطه سازی و کاشت درختان و فضای سبز و سایر استفاده های مجاز اختصاص داده شده باشد.

حیات در ارتفاع: سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و فاقد سقف یا دارای سقف با حداقل ارتفاع ۶ متر نسبت به سقف طبقه فوقانی باشد.

پیشخوان (فضای باز نیمه عمومی). فضای باز نیمه عمومی یا پیشخوان فضایی است که به واسطه عقب نشینی کاربری تجاری و خدماتی (فرهنگی و ...) در ارتباط با پیاده رو عمومی ایجاد می شود. این فضا علیرغم آنکه می تواند دارای مالکیت خصوصی باشد مورد استفاده عموم نیز قرار می گیرد.

حیات خلوت. فضایی است باز، کوچک تر از حیات اصلی ساختمان و معمولاً در منتهی الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض یا قسمتی از آن قرار گیرد و به عنوان نورگیری و تهویه ساختمان در نظر گرفته شده است.

وید: فضاهای داخلی بازی هستند که با ایجاد یک سقف بلند حداقل دو طبقه اصلی یک ساختمان را به هم وصل می کند.
نورگیر: فضایی است باز که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام طبقات ساختمان امتداد یافته و وظیفه تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

فضای باز: سطحی از قطعه زمین که در آن هیچ گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گل کاری و سایر استفاده های محوطه سازی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) و تامین نور (در حیات خلوت) و سایر استفاده های مجاز تخصیص داده شده باشد. فضای باز ذکر شده در ضوابط به صورت غیر پیوسته مجاز است و شامل حیات خلوت (مجاز) و فضای حیاط می گردد.

داکت: محلی است برای عبور تأسیسات ساختمان؛ سرویس های بهداشتی و آشپزخانه.

لابی: به فضایی در همکف یا زیرزمین گفته می شود که به عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین و مراجعین اختصاص داده می شود.

سوئیت (سراجه): به فضایی بدون اتاق اطلاق می شود که تمام امکانات خانه مثل آشپزخانه، محل خواب، نشیمن و ... در همان فضا قرار می گیرد.

ارتفاع ساختمان: فاصله عمودی میانگین سطح هم تراز معبر (کف متوسط) مجاور قطعه زمین (تراز ورودی پیاده) تا تراز بالاترین بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات آن).

تراز پایه: سطح یک بنا مجاور با معبر که به منظور پیوستگی بصری دارای حد ارتفاعی یکسان است. این تراز در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هر خیابان به تناسب با شخصیت و نقش تعریف شده قابل تغییر است. سطوح بعدی بنا با عقب نشینی، تغییر مصالح و یا ... بر حسب ضوابط تعیین می گردد.

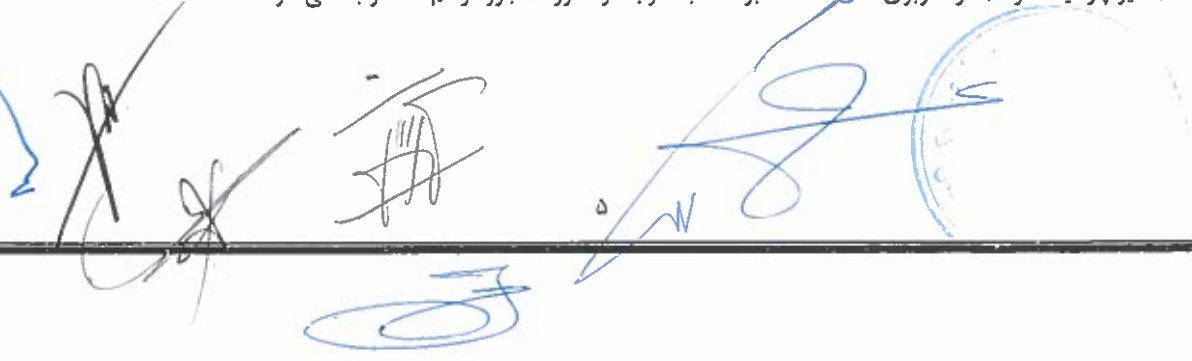
بر. عبارت است از حد یا مرز مشترک بین معبر و قطعه زمین یا ساختمان است. یک قطعه یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.

کف در گذر عام: موقعیت کف در گذرگاه عام (عمدتاً برای محاسبه ارتفاع ساختمان) عبارت است از تراز ورودی اصلی پیاده ساختمان روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.

حوزه ساخت: در راستای ایجاد امکان برای معماری مناسب و استفاده از نور طبیعی، قسمتی از عرصه که می توان در آن میزان سطح اشغال مجاز را جانمایی نمود، با عنوان حوزه ساخت معرفی می گردد. بدیهی است این میزان، بیش از سطح اشغال مجاز بوده ولیکن استقرار سطح اشغال مازاد بر میزان تعیین شده در طرح تفصیلی، در حوزه ساخت، به هیچ عنوان مجاز نمی باشد.

سطح اشغال: قسمتی از سطح هر زمین که جهت احداث ساختمان اختصاص داده شده است. در راستای ایجاد امکان طراحی معماری بهینه، سطح اشغال هر طبقه معادل سایه عمودی همان طبقه بر روی زمین محسوب می گردد. در گزارش حاضر، ضوابط سطح اشغال خاص هر طبقه حسب مورد ارائه شده است.

تراکم ساختمانی: عبارت است از نسبت سطح کل زیربنای طبقات مورد استفاده به سطح کل مساحت زمین. برخی از فعالیتها (نظیر پارکینگ و ...) در کاربری های مختلف بر حسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی گردند.



The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp, partially obscured by the signatures. The stamp appears to have some text inside, but it is not clearly legible. The signatures are written in a cursive style.

تراکم پایه. تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال کلیه قوانین ذریبط مشمول (مانند تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و ... برای املاکی که در حوزه شمول آن قرار می گیرند) می باشد. این عدد بر اساس محاسبات صورت گرفته در شهر مشهد معادل ۱۰۰ است.

تراکم مجاز. حداکثر قابلیت تراکمی است که هر زمین با توجه به مطالعات و سیاستها و ملاحظات طرح تفصیلی (نظیر معبر هم جوار و محل استقرار، خدمات مورد نیاز، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست محیطی، پدافندی، تامین تاسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می تواند داشته باشد.

سطح ناخالص کل زیربنا. عبارت است از مجموع مساحت زیربنای کلیه طبقات در ساختمان به صورت ناخالص.

سرانه زمین. مقدار زمینی که به طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می یابد.

سرانه زیربنای مسکونی. مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که به طور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می یابد.

نمای ساختمان. کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاطهای اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان و مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می باشند. نماسازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان پذیر است.

نمای اصلی ساختمان. نمای اصلی ساختمان عبارت است از نمایی که سمت خیابان و معابر و فضاهای عمومی است.

نمای فرعی یا جانبی ساختمان. نمای فرعی ساختمان عبارت است از نمایی که مشرف به حیاطهای فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

پارکینگ: فضایی است جهت توقف و نگهداری وسایل نقلیه که می تواند (براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز مازاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش بینی مساحت هر جای پارک براساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

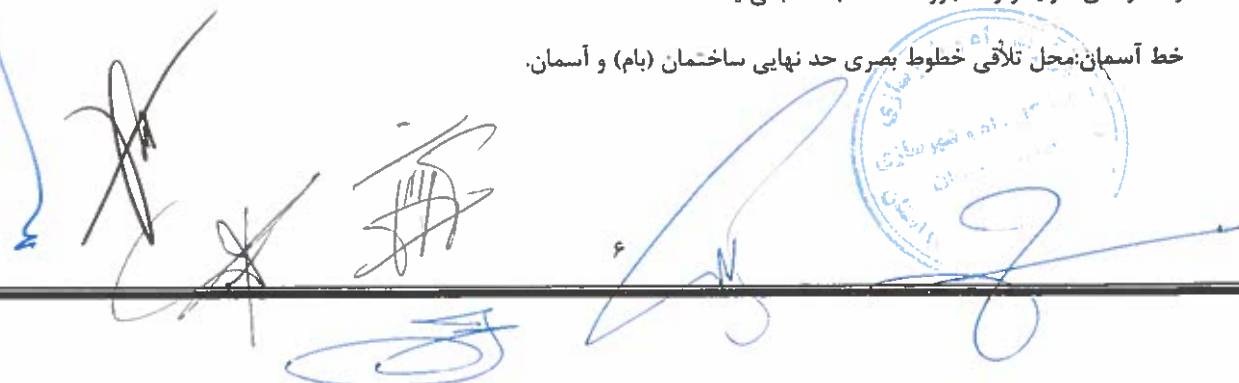
زیربنای مفید (خالص): واحد مسکونی: عبارت است از سطح زیربنای واحد که در آن سطح مشاعات و سایر فضاهایی نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی گردد.

عقب نشینی جانبی: میزان عقب رفتگی جرم از بر یا اضلاع مجاور معبر یا پلاک های مجاور که برای ساختمان های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می گردد.

جان پناه: دیواری است با ارتفاع حداقل ۱،۱۰ متر در محیط بام و دیگر پرتگاهها (نورگیر، حیاط خلوت و ...) احداث می گردد.

مشاعات: سطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده است. آسانسور، راه پله، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هرگونه)، انبارها، فضای باز، تاسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله کشی های اصلی، برق، آب و گاز عمومی و ...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به حساب می آیند.

خط آسمان: محل تلاقی خطوط بصری حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.



باهمستان محله: باهمستان های محله فضاهای همگانی و جمعی هستند که از سطح محلی تا ناحیه‌ای را پوشش می‌دهد و در برخی مناطق به دلیل همجواری با عارضه طبیعی چشمه نقشی فراتر از پارک به خود می‌گیرد و رسالت عرصه‌های مکث و ورود را ایفا می‌نماید.



The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp. The text within the stamp, from top to bottom, reads: "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Road and Urban Planning), "وزاد، هکتار، راه و شهرسازی" (Road and Urban Planning, Hektar, Road), "استان خراسان" (Khorasan Province), and "شماره ۱۲۳۴" (Number 1234). The stamp also includes the text "جمهوری اسلامی ایران" (Islamic Republic of Iran) around the perimeter.

۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)

محدوده شهر. محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا هست. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خودکنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده‌دارند (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها، ۱۳۸۴، ماده ۱)

حریم شهر. حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنا است) به عهده شهرداری مربوطه است، هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با تخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد. (همان، ۱۳۸۴، ماده ۲)

کاربری: نحوه استفاده از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیش‌بینی شده برای آن، کاربری زمین نامیده می‌شود.

استفاده مجاز. فعالیت‌های قابل بهره‌برداری است که در یک پهنه با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه قابل انجام است. استفاده مجاز در یک پهنه به معنای استقرار بدون قید و شرط آن نخواهد بود، بلکه همچنان استقرار فعالیت تابع برخی قیود و شروط طرح خواهد بود.

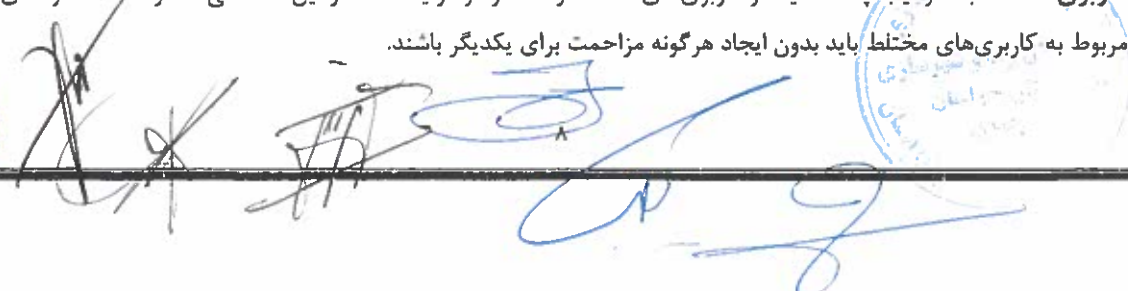
استفاده ممنوع. فعالیتی است که به دلایل متعدد با کارکرد اصلی پهنه همخوانی و انطباق ندارد و حتی هویت و عملکرد اصلی منطقه را نیز با محدودیت‌ها و آسیب‌های جدی مواجه خواهد کرد. تجویز فعالیت جدید، که در لیست کارکردهای مجاز قید نشده است، منوط به استعلام از مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی و تأیید مراجع ذیصلاح می‌باشد.

بهره‌برداری: نوع کاربری بنا یا بخشی از آن است که با مقصودی معلوم در حال استفاده می‌باشد. بهره‌برداری به سه زمان استفاده وابسته بوده و توسط مراجع قانونی تعریف می‌گردد.

سکونت (مسکن خانوارها). کاربری مسکونی، محل سکونت آن دسته از خانوارهای معمولی (افراد) که باهم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و هم‌خرج هستند و می‌توانند باهم نسبت خویشاوندی نداشته باشند) است که در یک اقامتگاه ثابت (واحد مسکونی) زندگی می‌کنند. با توجه به انواع الگوهای مسکن، سکونت شامل سکونت‌های تک خانواری و چند خانواری است که در برگیرنده فعالیت‌های مانند بناهای مسکونی تک خانواری، باغ مسکونی، آپارتمانی و مجموعه‌ها و شهرک‌ها می‌باشد.

سکونت موقت. سکونت موقت، شامل خدمات خوابگاهی (محل اقامت افرادی که باهم در یک اقامتگاه مدتی را سپری می‌کنند و می‌توانند باهم نسبت خویشاوندی نداشته باشند) و استفاده‌های موقت یا فصلی از محل سکونت مانند باغ ویلاهاست.

کاربری مختلط: به ترکیب چند فعالیت از کاربری‌های مختلف و سازگار در یک قطعه زمین گفته می‌شود که عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلط باید بدون ایجاد هرگونه مزاحمت برای یکدیگر باشند.



اقامتی. در این طرح منظور از اقامت، تأسیسات گردشگری هستند که طبق ماده یک آیین‌نامه "تأسیسات گردشگر" این مفهوم به صورت زیر تعریف شده است:

تأسیسات گردشگری واحدهایی هستند که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی، اقامت و خدمات مسافرتی به مسافران یا مهمانان تأسیس شده است که شامل واحدهای اقامتی پذیرایی از جمله هتل، متل، مهمانسرا، پانسیون و نیز اردوگاه‌های تفریحی می‌باشد.

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

آموزش، تحقیقات و فناوری. بر اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی، تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود، گفته می‌شود.

اداری و انتظامی. به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی (نظیر بنیاد امور ایثارگران، کمیته امداد امام خمینی، تشکل‌های مردمی غیردولتی و ...) گفته می‌شود و فعالیتهای مرتبط با آن دسته از نیروهای مسلح که تأمین امنیت داخل شهر را (مانند نیروهای انتظامی و راهنمایی و رانندگی، کلانتری‌ها و کانون‌های اصلاح و تربیت) بر عهده دارند.

نظامی. فعالیتهای نظامی شامل یک فرآیند مستمر جذب، آموزش، پشتیبانی، ستاد و فرماندهی ستاد عملیاتی نظامی است. کلیه فضاها، ساختمان‌ها و تأسیسات نیروهای مسلح (ارتش و سپاه) را شامل می‌گردد و عملکرد شهر و فراتر مانند پادگان‌ها، مراکز آموزشی نیروهای مسلح و نظایر آن را دارد.

درمانی. خدمات پزشکی، درمانی و سلامت شهروندان و دام را دربر می‌گیرد و سطوح مختلف عملکردی شامل مراکز بهداشتی، درمانگاه‌ها، پایگاه‌های اورژانس و بیمارستان‌های تخصصی را شامل می‌شود.

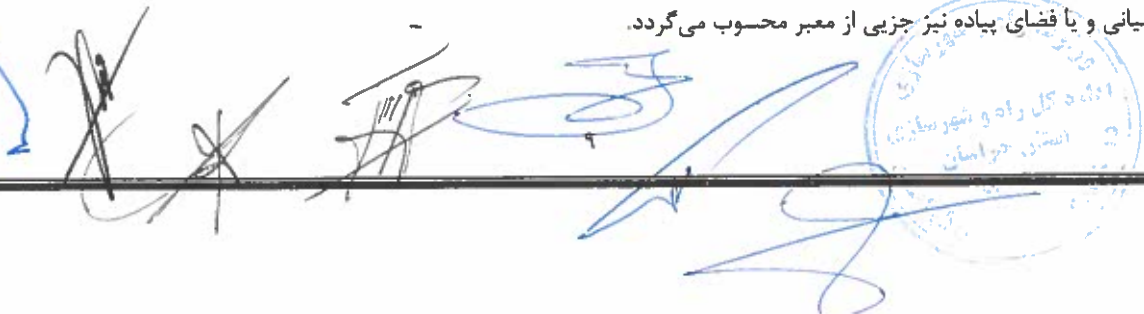
مذهبی. به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم مذهبی و دینی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.

فرهنگی هنری. کاربری فرهنگی هنری در سطوح مختلف عملکردی مرتبط با حوزه فرهنگ هنر، متناظر با هر یک از سطوح دربرگیرنده فعالیتهای مرتبط با آن است و شامل دامنه‌های از فعالیتهایی مانند کتابخانه‌ها، گالری‌ها، نگارخانه‌ها، سالن‌های اجتماعات و همایش، سینما، سالن کنسرت، موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر است.

تاریخی. کاربری تاریخی به بناهای تاریخی ثبتی، محوطه‌های تاریخی، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آن‌ها و موزه‌های تاریخی اختصاص دارد.

ورزشی. به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود و شامل انواع زمین‌های بازی، سالن‌ها و مجموعه‌های ورزشی، پیست‌های ورزشی، استادیوم‌ها و زورخانه‌ها است.

معیار. اراضی اختصاص یافته به شبکه‌های دسترسی، مطابق نقشه یا ضوابط طرح تفصیلی است. در این طرح، معابر برمبنای مطالعات طراحی راه‌های شهری در پنج عنوان طبقه‌بندی شده‌اند که شامل شریانی درجه یک، شریانی درجه دو اصلی، شریانی درجه دو فرعی، محلی اصلی، محلی فرعی و پیاده راه‌ها می‌باشد. توضیح آنکه استفاده‌هایی همچون فضای سبز و غیره از آیلند میانی و یا فضای پیاده نیز جزئی از معبر محسوب می‌گردد.



خدمات حمل و نقل. به اراضی اختصاص یافته برای انجام سفرهای درون شهری، برون شهری و بین شهری (مانند ایستگاه‌های تاکسی، اتوبوس و مترو، پایانه‌ها و انواع پارکینگ‌ها اعم از عمومی روباز، طبقاتی و مکانیزه) اطلاق می‌گردد.

تأسیسات شهری، فعالیت‌های مرتبط با خدمات زیربنایی در شهر که در بردارنده امکانات اولیه مورد نیاز زندگی نظیر آب، برق، گاز و سایر خطوط تأمین انرژی، مخابرات، فاضلاب و دفع آب‌های سطحی است.

تجهیزات شهری. کلیه فعالیت‌هایی که برای ادامه زندگی و پاسخگویی به نیازهای خدمات عمومی و رفع مسائل و حوادث (مانند آتش‌نشانی، پدافند غیرعامل، گشتارگاه‌ها، غسالخانه‌ها، گورستان و مراکز جمع‌آوری و دفع زباله) مورد نیاز است.

انبارها، کاربری انبار در محدوده شهر شامل انبارهای پشتیبان خدمات و انبارهای اصلی کالا است و در حریم، سیلوا و سردخانه‌ها را دربر می‌گیرد.

کاربری پارک و فضای سبز، اراضی اختصاص یافته جهت احداث انواع پارک‌ها (بوستان) و فضاهای سبز و باز در سطوح مختلف عملکردی است که مورد استفاده و بهره‌برداری عموم قرار می‌گیرد.

حرایم. کلیه حرایم مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری و خطوط انتقال انرژی، ساختمان‌های امنیتی و نظامی، اماکن تاریخی، پهنه‌های طبیعی، کال‌ها و مسیل‌ها، معابر، غسل‌ها و مناطق سانحه خیز و نظایر آن در کاربری حریم جای می‌گیرد.

اراضی کشاورزی، اراضی که برای کشت و کار محصولات زراعی، اختصاص یافته است. در این نوع اراضی ممکن است به دلیل تناوب کشت یا علل دیگر محصولی کاشته نشده باشد.

باغات: دو نوع مثمر و غیر مثمر می‌باشند. باغ مثمر به باغی گفته می‌شود که دارای درختان مثمر یا میوه‌دار مانند انار، ازگیل، نارنج، خرمالو، گردو، زردآلو، بادام، سیب، به و گلابی می‌باشد. باغ غیرمثمر، باغی است که در آن درختان بدون میوه مثل سرو، ناز، کاج، افرا، ارغوان، بید مجنون، سیاه بید، زبان گنجشک، بیدمشک، سپیدار و اکالیپتوس رشد می‌کند. ضمناً عدم وجود هر گونه از درختان موصوف در یک زمین با کاربری باغات در طرح تفصیلی، موجب سلب کاربری باغات نمی‌گردد.

تفریحی-گردشگری، کاربری فراغت و تفریح دربرگیرنده مجموعه‌ها و مراکز تفریحی مانند آکواریوم، شهربازی، باغ وحش، باغ پرندگان، باغ تالار، باغات موضوعی، مجموعه‌ها و مراکز ورزشی تفریحی است.

تجاری، کاربری تجاری شامل کلیه فعالیت‌های مربوط به خرده‌فروشی، عمده‌فروشی و برخی از خدماتی است که توسط بختی خصوصی مانند امور مالی و خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای ارائه می‌شود.

صنعتی. شامل مجموعه فعالیت‌هایی است که منجر به تغییر شکل فیزیکی یا شیمیایی مواد مختلف و تبدیل آن‌ها به محصولات جدید می‌شود، اعم از اینکه این تغییرات به وسیله دست یا ماشین در کارگاه و یا منزل انجام شود. در طرح حاضر، این کاربری به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت-۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

مقیاس عملکردی: سطح عملکردی یک کاربری است که بنا به حوزه نفوذ و تأثیر فعالیت‌ها در حوزه پیرامون، تعریف می‌شود. کوچکترین مقیاس عملکردی، محله و به ترتیب ناحیه، منطقه، شهر و فراشهر بزرگترین مقیاس عملکردی هستند.



۱-۱-۳ - جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی

با توجه به منطقه بندی کاربری اراضی بر اساس ویژگی پهنه‌ها و محورها و مقیاس عملکردی آنها لازم است فعالیت‌های مجاز به استقرار در این پهنه‌ها شناسایی گردد. بر این پایه جدول زیر بر اساس معیارها و ضوابط طرح جامع همین‌طور بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و در انطباق با شرایط و ویژگی‌های حوزه‌های برنامه ریزی شهر مشهد، باهدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، با ترتیب کارکرد اصلی، کاربری، عملکرد و فعالیت تهیه شده است. این نظام در قالب یک جدول کدگذاری شده چهار سطحی تدوین شده و مبنای تدوین ضوابط و مقررات قرار گرفته است.



The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp. The text within the stamp is partially legible and includes "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Roads and Urban Planning) and "دفتر کل راه و شهرسازی" (Central Office of Roads and Urban Planning). The stamp also contains the name "انستیتو خرد احاطا" (Institute of Urban Planning) and the year "۱۳۸۷".

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
تیپ ۱ گونه تراکمی	۱۱۱۱						
تیپ ۱ گونه تراکمی	۱۱۱۲	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۰				
تیپ ۱ گونه تراکمی	۱۱۱۳						
تیپ ۲ گونه تراکمی	۱۱۲۱						
تیپ ۲ گونه تراکمی	۱۱۲۲	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۰				
تیپ ۲ گونه تراکمی	۱۱۲۳						
تیپ ۳ گونه تراکمی	۱۱۳۱						
تیپ ۳ گونه تراکمی	۱۱۳۲	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۰				
تیپ ۳ گونه تراکمی	۱۱۳۳						
ویژه بازآفرینی گونه تراکمی	۱۱۴۱				۱۱۰۰	سکونت دائم	
ویژه بازآفرینی گونه تراکمی	۱۱۴۲	تیپ ویژه بازآفرینی	۱۱۴۰				۱۰۰۰ مسکونی
مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۱۱۵۱						
مسکونی ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۵۲						
مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی	۱۱۵۳						
مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی	۱۱۵۴						
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۵۵						
مسکونی تراکم کم ارزشمند معاصر	۱۱۵۶	مسکونی ویژه	۱۱۵۰				
بلندمرتبه	۱۱۵۷						
مجموعه‌های مسکونی و شهرک‌های ویژه	۱۱۵۸						
خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	۱۲۱۱						
پانسیون و خوابگاه خصوصی	۱۲۱۲	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۰				۱۲۰۰
مسکونی موقت (استفاده فصلی)	۱۲۱۳						



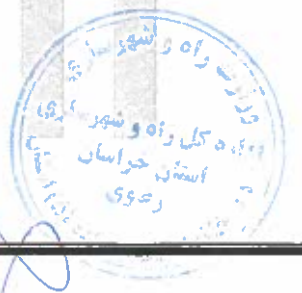
۲۱۱۱	مدارس عالی	۲۱۱۱	آموزش عالی	۲۱۱۰	
۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی	۲۱۱۲	علوم دینی	۲۱۲۰	آموزش، تحقیقات و فناوری
۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده	۲۱۱۳	راکز علمی و پژوهشی	۲۱۳۰	
۲۱۲۱	حوزه‌های علمی	۲۱۲۱	محل	۲۲۱۰	
۲۱۳۱	پژوهش‌های علمی و کاربردی	۲۱۳۱	ناحیه	۲۲۲۰	
۲۱۳۲	پژوهش‌های مذهبی	۲۱۳۲	منطقه	۲۲۳۰	آموزشی
۲۱۳۳	پارک‌های علم و فناوری	۲۱۳۳	شهر و فران شهر	۲۲۴۰	
۲۲۱۱	آموزش‌های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش دبستانی)	۲۲۱۱	۲۳۱۱		
۲۲۱۲	دبستان	۲۲۱۲	ناحیه		
۲۲۲۱	متوسطه اول	۲۲۲۱			
۲۲۲۲	کلاس‌های نهفت سوادآموزی و امثال آن	۲۲۲۲			
۲۲۲۳	متوسطه دوم	۲۲۲۳			
۲۲۳۱	هستنان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای و وزارت کار و امور اجتماعی و کار دانش	۲۲۳۱			
۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارسی که با تایید اداره کل آموزش و پرورش آموزش خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند)	۲۲۴۱			
۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی	۲۲۴۲			
۱-۲۳۱۱	شهرتاری نواحی	۱-۲۳۱۱	۲۳۱۱		
۱-۲۳۱۲	شهرتاری‌های مناطق	۱-۲۳۱۲			
۲-۲۳۱۲	سازمان‌های ثبت‌احوال و اسناد	۲-۲۳۱۲			
۳-۲۳۱۲	فایر پست منطقه‌ای	۳-۲۳۱۲			
۴-۲۳۱۲	ادارات آب، برق، گاز و مخابرات	۴-۲۳۱۲			
۵-۲۳۱۲	آموزش و پرورش	۵-۲۳۱۲			
۶-۲۳۱۲	تأمین اجتماعی	۶-۲۳۱۲			
		منطقه	۲۳۱۲	اداری	۲۳۰۰
					اداری، نظامی، انتظامی
					۲۲۰۰
					خدمات رفاهی و اجتماعی



۷-۲۳۱۳ امور اقتصادی و مالیاتی
 ۱-۲۳۱۳ شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان‌های تابعه
 ۲-۲۳۱۳ سرپرستی بانک‌ها
 ۳-۲۳۱۳ سازمان‌ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه‌ها
 ۵-۲۳۱۳ سفارتخانه، کنسولگری و سازمان‌های بین‌المللی
 ۶-۲۳۱۳ بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح و...)
 ۲۳۲۱ سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی
 ۲۳۲۲ دفاتر وکالت
 ۲۳۲۳ دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق
 ۲۳۲۴ دفاتر روزنامه و مجله
 ۲۳۲۵ دفاتر مهندسی و ...
 ۲۳۲۶ شرکت‌های دانش‌بنیان و مراکز رشد فناوری
 ناحیه
 ۱-۲۳۳۱ شورای حل اختلاف
 ۱-۲۳۳۲ آگاهی، کلاتری، پاسگاه
 منطقه
 ۲-۲۳۳۲ پایگاه بسیج
 ۳-۲۳۳۳ دادگاه
 ۱-۲۳۳۳ پزشکی قانونی
 ۲-۲۳۳۳ مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)
 ۳-۲۳۳۳ ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی
 ۴-۲۳۳۳ راهنمایی و رانندگی
 ۵-۲۳۳۳ مجتمع قضایی
 ۶-۲۳۳۳ دادگستری

پادگان‌ها و آمارگاه‌های موجود نیروی انتظامی

۲۳۱۳	شهر و فرانشهر	
۲۳۲۰	اداری غیردولتی ویژه	
۲۳۳۰	ناحیه	
۲۳۳۲	منطقه	
۲۳۳۳	شهر و فرانشهر	انتظامی
۲۳۴۱	پادگان‌ها و آمارگاه‌های موجود نیروی انتظامی	نظامی
۲۳۴۰		



میدان‌ها نبرد و امور آموزشی موجود	۲۴۴۲		
زمین‌های بازی کوچک	۲۴۱۱	محلّه	۲۴۱۰
باشگاه ورزشی کوچک GYM	۲۴۱۲		
زمین‌های ورزشی	۲۴۲۱	ناحیه	۲۴۲۰
سالن‌های کوچک ورزشی	۲۴۲۲		
استخر و سونا	۲۴۲۳		
زمین‌های ورزشی	۲۴۳۱		
سالن‌های ورزشی	۲۴۳۲	منطقه	۲۴۳۰
استخر و سونا	۲۴۳۳		
مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی)	۲۴۴۱		
استادیوم‌ها	۲۴۴۲	شهر و فران شهر	۲۴۴۰
زورخانه‌ها	۲۴۴۳		
پست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت	۲۴۴۴		
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۵۱۱		
مراکز تنظیم خانواده	۲۵۱۲	محلّه	۲۵۱۰
پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی	۲۵۲۱	ناحیه	۲۵۲۰
پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	۲۵۲۲		
بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت	۲۵۳۱	منطقه	۲۵۳۰
مراکز انتقال خون و بانک نئون	۲۵۳۲		
بیمارستان‌های اصلی شهر	۲۵۴۱		
مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)	۲۵۴۲		
تیمارستان	۲۵۴۳	شهر	۲۵۴۰
خانه سالمندان	۲۵۴۴		
مراقبت‌های مبتدیان، ملولین و مراکز توان‌بخشی	۲۵۴۵		
			۲۵۰۰



۲۵۵۱	کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی	۲۵۵۱	مراکز دامپزشکی	۲۵۵۰		
۲۵۵۰	بیمارستان‌های دامپزشکی	۲۵۵۰				
۲۶۱۱	کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک	۲۶۱۱	محل	۲۶۱۰		
۲۶۲۱	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان خانه فرهنگ	۲۶۲۱	ناحیه	۲۶۲۰		
۲۶۳۱	آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی	۲۶۳۱				
۲۶۳۲	آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی	۲۶۳۲	منطقه	۲۶۳۰	فرهنگی هنری	۲۶۰۰
۲۶۴۱	کتابخانه‌های مرکزی تخصصی	۲۶۴۱				
۲۶۴۲	مجموع‌های فرهنگی	۲۶۴۲				
۲۶۴۳	سالن اجتماعات	۲۶۴۳				
۲۶۴۴	سینما	۲۶۴۴	شهر	۲۶۴۰		
۲۶۴۵	تئاتر	۲۶۴۵				
۲۶۴۶	سالن کنسرت	۲۶۴۶				
۲۶۴۷	موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر	۲۶۴۷				
۲۶۵۱	باغ کتاب، باغ موزه، باغ فرهنگ، باغ سینما بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت	۲۶۵۱	فرهنگی باغچه سبز ویاز	۲۶۵۰		
	موزه‌های تاریخی	۲۷۱۰			تاریخی	۲۷۰۰
۲۸۱۱	مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۱	محل			
۲۸۱۲	مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۲	ناحیه	۲۸۱۰	مذهبی	۲۸۰۰
۲۸۱۳	کلیسا، کلیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مصلی، مهدیه	۲۸۱۳	شهر			
۳۱۱۱	کمرپندی، بزرگراه	۳۱۱۱	شریانی درجه یک	۳۱۱۰	معیار	۳۱۰۰
						تسهیلات شهری
						۳۰۰۰

۳۱۲۱	شیرینی درجه یک اصلی	۳۱۲۰	شیرینی درجه دو اصلی		
۳۱۲۲	شیرینی درجه یک فرعی				
۳۱۲۳	شیرینی درجه دو اصلی				
۳۱۲۱	شیرینی درجه دو فرعی	۳۱۳۰	شیرینی درجه دو فرعی		
۳۱۲۲	شیرینی درجه دو حوزه مرکزی				
۳۱۲۳	جمع و پخش کننده				
۳۱۴۱	دسترسی محلی اصلی	۳۱۴۰	محلی اصلی		
۳۱۵۱	محورهای پیاده ویژه پیاده راه	۳۱۵۰	پیاده مدار		
۳۲۱۱	پارکینگ‌های محله‌ای	۳۲۱۰	محله		
۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...				
۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک				
۳۲۲۳	پارکینگ‌های عمومی، روزنار (اتوبوس)، اتوبوس	۳۲۲۰	ناحیه		
۳۲۲۴	پارکینگ‌های مکانیزه				
۳۲۳۱	پارک سوار				
۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی				
۳۲۳۳	پایانه اتوبوس درون شهری	۳۲۳۰	منطقه		۲۲۰۰
۳۲۳۴	پایانه تاکسی				
۳۲۳۵	ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای				
۳۲۴۱	پایانه‌های مینی‌بوس، اتوبوس				
۳۲۴۲	پایانه‌های جابجایی مسافر خودروهای درستی				
۳۲۴۳	پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط				
۳۲۴۴	توقفگاه‌های اتوبوس‌های شهری				
۳۲۵۲	پایانه‌های اتوبوس بین شهری	۳۲۴۰	شهر		
۳۲۵۴	پایانه بار				

۳۴۱۱	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله	محل	۳۴۱۰	
۳۴۲۱	ایستگاه‌های سنجش آلودگی هوا			
۳۴۲۲	ایستگاه‌های آتش‌نشانی			
۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵	ناحیه	۳۴۲۰	
۳۴۲۴	مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی			تجهیزات شهری ۳۴۰۰
۳۴۲۵	سوله بحران			
۳۴۲۶	میدان میوه و تره‌بار منطقه‌ای	منطقه	۳۴۲۰	
۳۴۴۱	گورستان موجود			
۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر	شهر	۳۴۴۰	
۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی			
۳۵۱۱	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز			
۳۵۱۲	ترانس و پست برق			
۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی			
۳۵۱۴	ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی	محل و ناحیه	۳۵۱۰	
۳۵۱۵	سرویس‌های بهداشتی عمومی			
۳۵۱۶	حمام‌های عمومی			
۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی			تاسیسات شهری ۳۵۰۰
۳۵۲۱	تصفیه‌خانه آب			
۳۵۲۲	تصفیه‌خانه فاضلاب			
۳۵۲۳	نیروگاه موجود	منطقه	۳۵۲۰	
۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز			
۳۵۲۵	مراکز پسماند			

۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های محلی، بوستان‌های محلی، باهستان‌ها، پارک‌های ویژه همسایگی)	محلّه	۴۱۱۰	پارک	۴۱۰۰	
۴۱۲۱	پارک ناحیه‌ای (بوستان‌های محلی)	ناحیه	۴۱۲۰			
۴۱۳۱	پارک شهری - بوستان‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی و کوهستان	شهر	۴۱۳۰			
۴۲۱۱	بستر و حریم آبراهه‌ها و محورهای ارتباطی					
۴۲۱۲	بستر و حریم کال‌ها و مسیرها					
۴۲۱۳	بستر و حریم قنوات					
۴۲۲۱	حریم شبکه راه‌ها و محورهای ارتباطی					
۴۲۲۲	حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه				۴۲۰۰	حریم
۴۲۲۳	حریم شبکه فاضلاب					
۴۲۲۴	حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه					
۴۲۲۵	حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه					
	اراضی کوهستان پارک طبیعی حفاظتی ویژه		۴۳۱۰			
	کمر بند سبز و جنگل‌های دست کاشت		۴۳۲۰			
۴۴۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه	کشاورزی	۴۴۱۰			
۴۴۱۲	گلخانه‌ها					
۴۴۲۱	باغات مشرف					
۴۴۲۲	باغات آستان قدس رضوی	باغات	۴۴۲۰			
۴۴۲۳	باغات گیاه‌شناسی					
۵۱۱۱	کلوپ بازی، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه	محلّه	۵۱۱۰			
۵۱۲۱	آکواریوم					
۵۱۲۲	شهربازی					
۵۱۲۳	باغات موضوعی	شهر	۵۱۲۰			
۵۱۲۴	مجموعه‌ها و مراکز تفریحی ورزشی					
				تفریحی و گردشگری	۵۱۰۰	تفریحی
				باغات و کشاورزی	۴۴۰۰	
				طبیعی	۴۳۰۰	
				سبز و طبیعی		۴۰۰۰



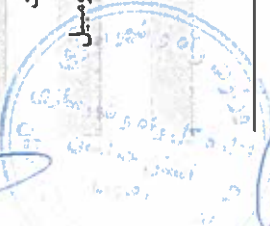
۵۱۲۵	باغ تالار	۵۱۲۵	تفریحی-تجاری		
۵۱۳۱	رستوران، کافی‌شاپ، کافه، بزم، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه	۵۱۳۰			

۶۱۱۱	هتل				
۶۱۱۲	متل				
۶۱۱۳	هتل آپارتمان				
۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمان‌پذیر	۶۱۱۰	شهر و فرانشهر	مراکز اقامتی	۶۱۰۰
۶۱۱۵	خانه زواری				
۶۱۱۶	خوابگاه ادارات و شرکت‌ها و مهمانسراها و زائرسراهای ادارات				
۶۱۱۷	خانه بوم گردی و هتل بوتیک				

۶۲۱۱	کمپ‌ها	۶۲۱۰	شهر و فرانشهر	محوطه‌های اقامتی	۶۲۰۰
۶۲۱۲	اردوگاه‌ها				
۶۲۱۳	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز				

۷۱۱۱	خوراکی‌فروشی، سوپرمارکت، نانوا، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات) و سایر مایحتاج اولیه				
۷۱۱۲	فروش خدمات، خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفانی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشک‌شویی، کلیدسازی، لوازم‌التحریر و...)	۷۱۱۰	محله	انتفاعی	۷۱۰۰
۷۱۱۳	اریسگاه‌ها و آتلیه عکاسی				
۷۱۱۴	مطب پزشکی				

۷۱۲۱	فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت				
۷۱۲۲	فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل				
۷۱۲۳	فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی	۷۱۲۰	ناحیه		



فعالیت‌های مذکور ماهیتاً تجاری محسوب می‌گردد ولی با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ضرورت استقرار در حاشیه برخی محورهای ویژه در زیرمجموعه کاربری تفریحی ذکر گردیده‌اند.

فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک
 شعبه فروش نفت، پیک‌نیک پرکنی
 فروش خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار)
 فروش و خدمات دوربین و گوشی‌های موبایل
 فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و
 وسایل خرازی، کفاشی، ساعت
 سمساری و امانت‌فروشی
 فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی
 عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم‌افزار
 کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)
 عطاری و ادویه فروشی
 داروخانه و درآگ استور
 لوازم‌آرایی و زیبایی
 انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی آشامیدنی
 شعب بانک‌های دولتی و خصوصی
 بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل
 بنگاه‌های معاملات ملکی زمین و مستقات
 اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس
 اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه
 خدمات مسافرتی
 خدمات حمل‌ونقل
 دفاتر فنی (تله‌نوینسی، پارچه‌نوینسی، فتوکپی، تاپ،
 زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و...)

۷۱۲۳	امور مالی	
۷۱۲۴	معاملات و اجاره و کرایه کالا	
۷۱۲۵	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	

فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب‌وکار و حرف،
دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کارایی، دفاتر شرکت‌های
خصوصی

عکاسی‌ها

دفاتر امور مشترکین، دفاتر تلفن راه دور

خدمات سرایداری، نظافت، شستشو

مؤسسات ترمیم مو و زیبایی

فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم

فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی

فروش لوبستر و آینه‌شمعدان

فروش کتاب، مجله، لوازم‌تحریر و مهندسی

فروش صنایع‌دستی

فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری

لوازم مربوط به چشم و عینک

دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ،

سرامیک، موزاییک و سنگ)

فروش یراق‌آلات ساختمانی (ابزار، رنگ، قفل،

کلیدسازی و ...)

بازارهای روز و هفتگی

تعدادی‌ها مصرف کارکنان ادارات و فروشگاه‌های

زنجیره‌ای مصرف

صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی - اعتباری

انواع دفاتر خدمات ساختمانی



منطقه ۷۱۳۰

۷۱۳۱

عملکردهای خرده‌فروشی یا فروش

خدمات

امور مالی ۷۱۳۲

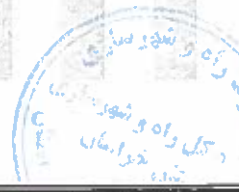
۷۱۳۳

خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای

۷۱۳۴

رسانه‌های دیجیتال

فروش مبلمان (انواع میز و صندلی و پرده و موکت و ...)	۷۱۳۵	مراکز کارایی	
فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم و تجهیزات پزشکی)	۷۱۳۶	امپولنس خصوصی	
فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...)	۷۱۳۷	ارائه خدمات اینترنت	
تعمیر لوازم خانگی	۷۱۳۸	دفاتر حسابرسی	
فروش لوازم خودرو	۷۱۴۱	عملکردهای خردهفروشی به فروش خدمات	شهر
صرفای			
عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار	۷۱۴۲	امور مالی	۷۱۴۰
مؤسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانکها			
شرکت های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات			
دفاتر نمایندگی های بانک های خارجی			
عمده فروشی کالاهای بادوام			
راسته های صنوف و بورس لوازم			
بازارها			
تالارهای پذیرایی			
فروشگاه های صنایع دستی و فرش			
		تجاری های مقیاس شهر	۷۱۴۳



شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها

خدمات و پزشکی

سلامتی (ازمایشگاه‌های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)

خدمات فنی و تخصصی ۷۱۴۴

دکتر احزاب	۷۲۱۰			
تشکل‌های مردم‌نهاد	۷۲۲۰			
مؤسسات خیریه	۷۲۳۰			
اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تئانی‌ها	۷۲۴۰			
رسانه‌های دیجیتال خبری	۷۲۵۰			
هیئت‌های ورزشی	۷۲۶۰			
آموزشگاه‌های بهداشت، سلامت و زیبایی	۷۲۷۱			
آموزشگاه‌های مدیریت تجارت حسابداری و نقشه‌کشی	۷۲۷۲			
آموزشگاه‌های کامپیوتر و ارتباطات	۷۲۷۳			
آموزشگاه‌های رانندگی	۷۲۷۴			
آموزشگاه‌های زبان خارجی	۷۲۷۵			
آموزشگاه‌های علوم قرآنی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)	۷۲۷۶			
		آموزشگاه‌های ویژه	۷۲۷۰	
		غیرانتفاعی	۷۲۰۰	

صنایع گروه الف	۸۱۱۰	صنایع گروه الف	۸۰۰۰
صنایع گروه الف	۸۱۱۱	مورد تأیید سازمان محیط زیست	۸۱۰۰



۱-۱-۴ - بام سبز

الف) تعاریف

بام سبز: بام سبز، بامی است که بر سطح آن گیاهان رشد می‌کنند و یا با احداث باغچه‌های ثابت (یا گلدان بزرگ) امکان رشد گیاهان فراهم گردیده است. و یا آنکه جهت استفاده از انرژی خورشیدی یا سایر انرژی‌های پاک مورد استفاده قرار می‌گیرد. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تاسیسات انرژی‌های پاک اختصاص یافته باشد

سیستم بام سبز گسترده: بام‌های سبز گسترده، محیط کشت سطحی و کم‌عمقی دارد. عمق محیط کشت حداکثر تا ۱۲ سانتی‌متر است.

سیستم بام سبز فشرده: بام‌های متراکم یا فشرده، محیط کشت ژرف و عمقی دارند و می‌توانند به‌عنوان یک فضای باز در نظر گرفته شوند. عمق محیط کشت در این نوع بام‌ها بین ۲۰ تا ۹۰ سانتی‌متر است.

سیستم بام سبز نیمه فشرده: بام سبز نیمه فشرده، نوعی از بام سبز است که محیط کشت آن بین بام سبز فشرده و گسترده است عمق محیط کشت در این نوع بام بین ۱۲ تا ۲۰ سانتی‌متر است.

بام سبز فعال: در بام‌های سبز فعال امکان انجام فعالیت وجود دارد فعالیت‌های قابل انجام بر بام سبز به فعالیت‌های تفریحی فراغتی (نظیر رستوران، کافه، کافه کتاب) و کشاورزی تقسیم‌بندی می‌شوند و در کاربری‌های مختلط تجاری و خدماتی قابل استقرار است.

بام سبز غیرفعال: در بام‌های سبز غیرفعال انجام هرگونه فعالیتی ممنوع است این نوع از بام‌ها فقط جهت کمک به افزایش فضای سبز شهری مؤثرند و در کاربری مسکونی قابل استقرار است

ب) ضوابط و مقررات مرتبط

۱. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تاسیسات انرژی‌های پاک اختصاص یافته باشد. همچنین به ازای هر ۴۰ مترمربع از فضای سبز در بام می‌بایست حداقل یک اصله درخت وفق جزئیات اجرایی مورد تائید، کاشت گردد. در صورتی که مساحت فضای سبز بام کمتر از ۴۰ مترمربع باشد، کاشت حداقل یک درخت الزامی است.

تبصره: برای ساختمان‌های موجود یا در حال ساخت، حصول شرایط سازه‌ای مورد تائید مهندس سازه، لازم است.

۲. انجام هرگونه فعالیت مورد استفاده غیر ساکنین بر روی بام در پلاک‌های مسکونی ممنوع است.

۳. در ساختمان‌های غیر مسکونی^۱، بهره‌برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و کافه کتاب (در صورت حصول شرایط بام سبز) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت یا سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

۴. جهت تشویق و افزایش انگیزه ساخت بام سبز و افزایش سرانه، فضای سبز شهر، توصیه می‌گردد در صورت حصول شرایط بام سبز نسبت به اعطای تخفیف عوارض قانونی اقدام گردد. همچنین توصیه می‌گردد در صورت حفظ و احیای بام سبز توسط مالکین، عوارض سالیانه پلاک‌های مسکونی شامل بخشودگی یا تخفیف گردد.

۵. در صورت حصول شرایط بام سبز احداث گلخانه حداکثر به میزان ۱۰ درصد سطح بام با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری و همچنین احداث آلاچیق حداکثر به میزان ۱۰ مترمربع مجاز است. ضمناً احداث سایه بان بر روی گیاهان به منظور کنترل تابش بلامانع است.

۶. در صورت احداث بام سبز، مستحقات مرتبط از جمله سرویس بهداشتی، انباری به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز (طبقه همکف) در بام مجاز است.

۷. احداث باغ بام در مجتمع‌های تجاری گونه "ج"، "د" و ساختمان‌های بلندمرتبه الزامی است و در سایر پلاک‌ها اختیاری می‌باشد.

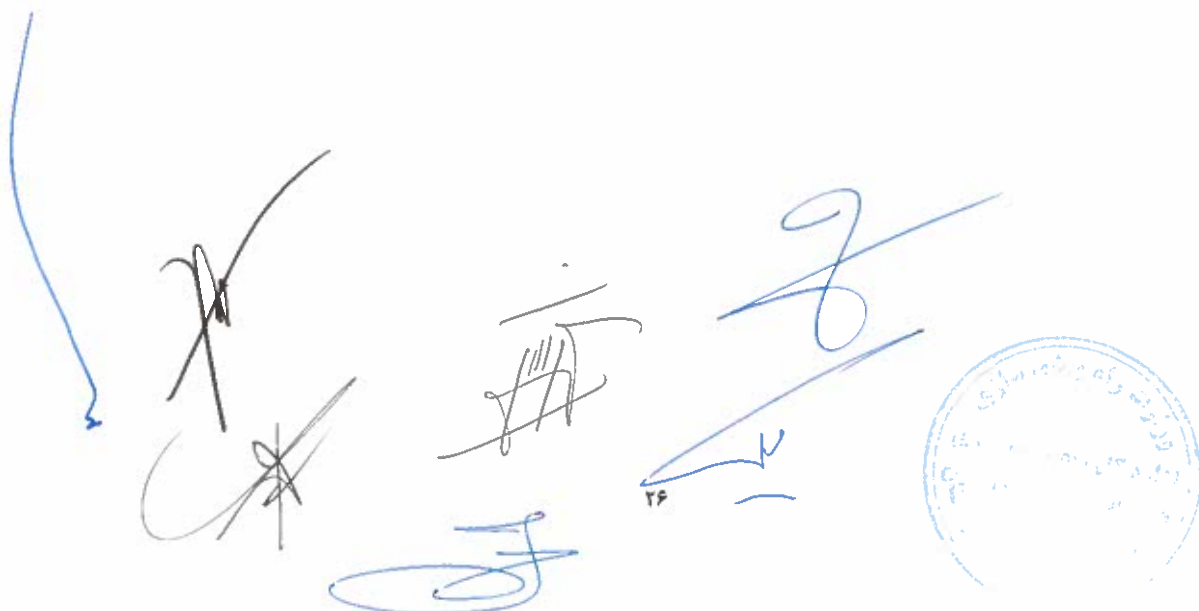
^۱ با توجه به مجاز بودن احداث فعالیت مسکونی در محورهای مختلط، منظور از کاربری غیر مسکونی، پلاک‌هایی است که در اختلاط کاربری آنها مسکونی وجود ندارد.



۱-۳-.. ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تجاری و سایر کاربری ها

بر مبنای الگوی پهنه‌بندی عملکردی طرح تفصیلی شهر مشهد در نقشه کاربری اراضی، پهنه‌ها و محورهای مختلط و همچنین پهنه‌های مختلط انتفاعی - غیرانتفاعی تعریف شده است. این محدوده‌ها ترکیبی از کاربری‌های مختلف است که با توجه به نوع و مقیاس کاربری، سهم و درصد کاربری‌های مختلط آن متفاوت است.

همچنین بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی، بخشی از سطح حوزه به حدود مشخصی از اراضی با تعیین نحوه استفاده از اراضی با عنوان کاربری‌های خدماتی غیرانتفاعی نظیر آموزشی، درمانی، فرهنگی، فضای سبز، ورزشی و... تخصیص یافته است و نحوه استفاده از آن اراضی مطابق با نوع کاربری تعیین شده است. همچنین سایر کاربری‌های خدماتی در سطح شهر مشهد تثبیت گردیده و در غالب ضوابط و مقررات خاص مکان یابی می‌گردد



The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink, arranged in a row. To the right of the signatures is a circular official stamp, also in blue ink, which appears to be from a government or municipal office. The stamp contains text in Persian, including the name of the organization and the date. The number '۲۶' is written below the signatures.

۱-۳-۱- کاربری محورهای مختلط

محورهای مختلط شامل محورهایی است که امکان استقرار طیف وسیعی از کاربریها علی الخصوص کاربریهای دارای محدودیت استقرار در سایر محدوده ها در آن فراهم می باشد. استقرار این طیف از کاربریها می تواند به تنهایی و یا در تلفیق با کاربریهای دیگر صورت پذیرد. این محورها فرصتی برای تحقق کمبود سرانه های خدماتی نیز محسوب می گردند. خصلت اجتماعی این محورها غالب بوده بنابراین تامین دسترسی سواره از حاشیه آنها براساس ضوابط حاضر در محورهای مقیاس منطقه مجاز نمی باشد و در محورهای مقیاس ناحیه دسترسی از حاشیه محور اصلی در صورت فقدان دسترسی پشتیبان مجاز است. در نقشه کاربری اراضی، حاشیه محورهای فوق با عنوان محور مختلط (در مقیاسهای متفاوت) معرفی گردیده اند. به جز این عنوان، کاربریهای دیگری نیز در حاشیه این محورها تثبیت یا پیشنهاد گردیده که ضوابط خاص خود را دارا می باشند. استقرار فعالیت های زیر در کلیه قطعات دارای کاربری محور مختلط (در مقیاس های مختلف) واقع در لبه محورهای مذکور (به عمق یک پلاک در وضع موجود یا حاصل از تجمیع) مجاز است.

۱-۳-۱-۱- محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه

- محور مختلط مقیاس شهر و منطقه در شهر مشهد شامل محورهای مشخص شده بر روی نقشه می باشد و به عمق یک پلاک در وضع موجود (یا حاصل از تجمیع)، فعالیت های لبه این محور را در بر می گیرد. تصریح می گردد تنها پلاک دارای دسترسی از بر محور شامل ضوابط کاربری مختلط است. در صورت تفکیک پلاک، پلاک فاقد دسترسی از ضوابط پهنه مسکونی مجاور برخوردار است.
- در کاربری مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه احداث فعالیت تجاری و مسکونی بر اساس ضوابط مجاز است
- محورهای مختلط مقیاس ناحیه شامل محورهای مشخص شده به عمق یک پلاک در حاشیه محور مطابق نقشه می باشند:



کارکرد اصلی	کاربری	موضوعات و مقررات ساختاری
مجموعه‌های مختلف مقیاس منطقه و ناحیه	کاربری	<p>موضوعات و مقررات ساختاری</p> <p>فعالیت‌های مجاز به استغزار و ضوابط استغزار فعالیت مجاز فرعی</p> <ul style="list-style-type: none"> - اجزای کاربری آموزشی مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری آموزش عالی، علوم دینی و مراکز علمی و پژوهشی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری اداری مقیاس ناحیه، منطقه و شهر با رعایت حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه، حاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری شهری مجاز است. - اجزای کاربری انتظامی مقیاس ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری ورزشی مقیاس منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه و کاربری ورزشی مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مجاز است. - اجزای کاربری درمانی مقیاس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه براساس ضوابط و مقررات محور مختلف مجاز است. - اجزای کاربری فرهنگی هنری مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات محور مختلف مجاز است. - اجزای کاربری مذهبی مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای خدمات حمل و نقل مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری تجهیزات شهری مقیاس ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری پارک و فضای سبز مقیاس محله، ناحیه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. - اجزای کاربری تفریحی گردشگری براساس ضوابط و مقررات محور ... تحت مجاز است. - اجزای کاربری مراکز اقامتی با رعایت حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه، حاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اقامتی مجاز است. - دهندهی است در کاربری مجموعه‌های مختلف، اجزای کاربری تجاری و مسکونی نیز بخشی از فعالیت‌های مجاز جهت بهره برداری است.

شهرستان آمل
شهر آمل
استان مازندران
رشته راه
شماره ۱۳۳۳

شویب و مقررات ساختمانی

کاربری	شویب و مقررات ساختمانی									
	محدوده	اندازه قطعه	حفاظت اندازه ناخالص واحد تجاری	حفاظت اندازه ناخالص واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین) ۱	حداکثر ارتفاع	حداکثر تنگی	شویب مربوط به تجویح
محرره‌های مختلف میانی شهر و منطقه	شخصی جدول شده در جدول	100 > S	بر اساس شویب کاربری تجاری	سکونی 125 مترمربع (در طبقات کمتر از 250 مترمربع یک واحد در هر طبقه و در طبقات بیش از 250 مترمربع حداقل مساحت 125 مترمربع برای هر واحد)	حداکثر سطح اشغال در طبقات	140	2	10	تجویح قطعات برای رسیدن به مساحت 1000 مترمربع توصیه می‌گردد.	• احداث کاربری مسکونی در پلاک‌های با مساحت کمتر از 50 مترمربع مجاز نمی‌باشد این پلاک‌ها صرفاً می‌بایست به کاربری تجاری اختصاص یابد و با پلاک‌های مجاور تجویح گردد.
	150 > S	بر اساس شویب کاربری تجاری	مساحت 125 مترمربع	حداکثر سطح اشغال در طبقات	140	2	13.5	تجویح قطعات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست.	• احداث کاربری مسکونی در پلاک‌های با مساحت کمتر از 50 مترمربع یا رعایت شویب پارکینگ در 50 تا 100 مترمربع با رعایت شویب پارکینگ در حداقل 50 متر است.	• رعایت شویب پارکینگ در 50 تا 100 مترمربع با رعایت شویب پارکینگ در حداقل 50 متر است.
	200 > S	بر اساس شویب کاربری تجاری	مساحت 125 مترمربع	حداکثر سطح اشغال در طبقات	140	2	17	تجویح قطعات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست.	• تجویح زیززمین در پلاک‌های با مساحت کمتر از 250 مترمربع به کاربری تجاری یا مسکونی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به انبار یا تلبسات، پارکینگ یا سایر مشاغل مجاز اختصاص یابد.	• رعایت شویب معلولین در ساختمان‌های عمومی الزامی است.
	250 > S	بر اساس شویب کاربری تجاری	مساحت 125 مترمربع	حداکثر سطح اشغال در طبقات	140	2	20.5	تجویح قطعات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست.	• تجویح کاربری مختلف با عرصه دارای کاربری خدمات غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، درمانی، فضای سبز و آموزشی) مجاز نیست.	• رعایت شویب و مقررات ملی ساختمان الزامی است.
	250 > S	بر اساس شویب کاربری تجاری	مساحت 125 مترمربع	حداکثر سطح اشغال در طبقات	140	2	24	تجویح قطعات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست.	• رعایت شویب و مقررات ملی ساختمان الزامی است.	• رعایت شویب و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

شویب مربوط به اختلاف کاربری‌ها: اختلاف کاربری‌های تجاری (و مسکونی) یا سایر کاربری‌های خدماتی مجاز به عنوان سیاست تحقق مقررات طرح شویب‌های طرح شده و مورد تأکید است.

کاربری	اختلاف کاربری تجاری (و مسکونی) - با فرهنگی و پارکینگ عمومی	اختلاف کاربری تجاری (و مسکونی) - با ورزشی، تفریحی گردشگری	اختلاف کاربری تجاری (و مسکونی) - با انباری، دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی و یا پارکینگ
محرره‌های مختلف میانی شهر و منطقه	<p>۱. در ازامی با مساحت بیش از 250 مترمربع و کمتر از 1000 مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلف به کاربری فرهنگی هنری در کلیه طبقات (دک. 2610، 2620، 2630 و 2640) احداث زیرزمین اول و دوم (یا کاربری تجاری یا هر کدام از کاربری‌های مجاز تجاری مسکونی) مجاز است (مطابق است).</p> <p>۲. در ازامی با مساحت 1000 مترمربع و بیشتر در حاشیه محوره‌های مختلف میانی شهر، منطقه، اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) به سینما یا تئاتر و حداقل یک طبقه به پارکینگ عمومی الزامی است. در این ازامی افزایش تعداد طبقات تا حداکثر 6 طبقه همواره با دو طبقه زیرزمین و حداکثر ارتفاع 27 متر از سطح زمین مجاز است.</p> <p>تیموره 1: زیرزمین‌های سوم و پایین‌تر الزاماً مخصوص پارکینگ، پارکینگ عمومی، انبار و تلبسات و سایر مشاغل مجاز می‌باشد.</p> <p>تیموره 2: پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی در حاشیه محوره‌ها مشمول شویب‌های فوق نخواهند شد.</p>	<p>در ازامی با مساحت بیش از 250 مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلف به کاربری ورزشی، تفریحی، گردشگری مجاز است (مطابق است).</p> <p>مقیاس‌ها و یا تفریحی گردشگری (مقیاس محله) احداث زیرزمین اول (یا کاربری تجاری یا هر کدام از کاربری‌های مجاز تجاری مسکونی) مجاز است (مطابق است).</p> <p>مجاز پلاک‌های دارای کاربری ورزشی، تفریحی، گردشگری مجاز است.</p> <p>پلاک‌های دارای کاربری درمانی و ورزشی در حاشیه محوره‌ها مشمول شویب‌های فوق نخواهند شد.</p> <p>توجه: تکلیف محوره مربوطه (تخصیص زیرزمین در این پلاک‌ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به کاربری پارکینگ و در صورت وجود دسترس دوم، انبار یا تلبسات و سایر مشاغل مجاز گردد).</p>	<p>اختلاف کاربری‌ها، انتظامی تجاری یا مسکونی، اداری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی و یا احداث کاربری تجاری به تنهایی یا سطح اشغال مجاز (یا حداکثر طبقات جدول سکس بندی) یا رعایت سایر شویب‌های پلاک است.</p> <p>تیموره: طبقه ششم در ازامی با مساحت بیش از 250 مترمربع حاشیه معابر مشرف در صورت مجاز بودن (در طبقات جدول سکس بندی) الزامی است به یکی از کاربری‌های فرهنگی، درمانی، ورزشی و تفریحی گردشگری اختصاص یابد.</p> <p>پلاک‌های دارای کاربری اداری در حاشیه محوره‌ها مشمول شویب‌های فوق نخواهند شد.</p> <p>احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت دار بودن دسترس دوم و ایجاد پارکینگ (از دسترس دوم) یا رعایت حداکثر سطح اشغال زیر: تعداد طبقات (روی زمین) و تراکم محوره مربوطه مجاز است.</p> <p>توجه: تکلیف محوره مربوطه (تخصیص زیرزمین در این پلاک‌ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به کاربری پارکینگ و در صورت وجود دسترس دوم، انبار یا تلبسات و سایر مشاغل مجاز گردد).</p>

- اختلاف کاربری‌های مختلف اشاره شده در جدول فوق باید یکدیگر نیز مجاز بوده و شویب‌های مربوطه از حداکثر مجاز اعلام شده بهره‌برداری تجویح می‌گردد.
- بجز در محدوده حریم امنیتی، در محدوده حریم امنیتی، احداث ساختمان از مراجع امنیتی جهت احداث کاربری تجاری و مختلف الزامی است. در صورت عدم صدور مجوز، کاربری و تراکم پلاک‌ها بر اساس کوبه مسکونی (یا محدودیت ارتفاعی) تعیین می‌گردد.

شواهد و مقررات ساختمانی

کاربری	محل استقرار ساختمان	شواهد مربوط به دسترسی پلاک	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات
<p>محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه</p> <p>محل احداث بنا در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه در بر محور می‌باشد. رعایت عقب نشینی به میزان سه متر در طبقات بالای اول از بر محور الزامی است</p> <p>تیسره ۱: در پلاک های شمالی جنوبی حاشیه محورهای شمالی جنوبی، احداث بنا در شمال قطعه صورت می پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب نشینی در طبقات بالای اول از جنوب قطعه الزامی است.</p> <p>تیسره ۲: در پلاک های شرقی غربی حاشیه محورهای شرقی غربی، احداث بنا در غرب قطعه صورت می پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب نشینی در طبقات بالای اول از شرق قطعه الزامی است</p> <p>تیسره ۳: در طبقات همکف و اول حاشیه محور شهری و منطقه ای رعایت ۳ متر عقب نشینی از بر قطعه جهت تأمین پیشخوان تجاری الزامی است. در منابع مذکور در طبقات دوم و بالاتر رعایت حداقل ۳ متر عقب رفتگی از حد ساخته شده طبقه همکف و اول در جهت بر محور جهت تأمین ترانس الزامی است. جرم گذاری طبقات دوم و بالاتر می‌بایست به گونه‌ای صورت پذیرد که حداکثر سطح اشغال از ۵۰ درصد تجاوز ننماید.</p>	<p>نحوه دسترسی پیاده به بنا می‌بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلا مانع است.</p> <p>دسترسی سواره به پلاک های دارای کاربری مختلط (با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع) از حاشیه محورهای مختلط مجاز نمی باشد. در صورت وجود دسترسی دوم، دسترسی سواره به کلیه قطعات تنها از دسترسی دوم مجاز است.</p>	<p>پیش‌آمدگی بدنه ساختمانها، (نظیر بالکن و ترانس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاها می‌تواند جهت تقویت جسماندازه‌های مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.</p>	<p>حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات</p> <ul style="list-style-type: none"> در کاربری مختلط ارتفاع مجموع طبقات همکف و اول حداکثر ۱۰ متر است حداقل ارتفاع طبقات بالا از کف تا کف ۲.۶۰ متر برای کاربری مسکونی و ۴ متر برای کاربری تجاری (۴ متر با نیم طبقه) و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. حداکثر ارتفاع در پلاک های با کاربری مختلط دو طبقه ۱۰ متر، حداکثر ارتفاع سه طبقه ۱۲ متر، حداکثر ارتفاع چهار طبقه ۱۷ متر، حداکثر ارتفاع پنج طبقه ۲۰ متر و حداکثر ارتفاع شش طبقه ۲۴ متر است. در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر یا بوجه به نوع فعالیت اترانس ارتفاع طبقه فرهنگي تا میزان ۸ متر مجاز می‌باشد. در هر صورت ارتفاع کل بناي احداثي نمی‌بایستی از ۲۷ متر فراتر رود. به منظور ارتباط بین بدنه کاربری های حاشیه یا محور، سطح طبقه همکف می‌بایست همتراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین ابر اساس شواهد مجازا، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند. 	



Handwritten signatures and dates in blue ink, including a date '۱۳۹۷' and a signature 'مهندس ...'.

شروط پارکینگ	شروط مربوط به نشاها و تأسیسات روی پام	شرایط مربوط به نما	کاربری
<p>تأمین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از مسیر دوم یا توجه به ضرورت بیوستگی مسیر ساده در حاشیه محورهای مختلف مقیاس شهر و منطقه و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای مانس رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلف مقیاس شهر و منطقه مجاز نمی باشد. در این موارد (عدم اشکان تأمین پارکینگ مورد نیاز)، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر انتفاعی (حتی الامکان در مجتمع های اِسکالاری یا مجتمع های تجاری، بازار بر سهم پارکینگ خود این کاربریها) با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکیتی که اشکان تأمین پارکینگ نداشته اند توصیه می گردد. در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در صورت عدم وجود دسترسی دوم پلاک، احداث پارکینگ از بر محور مجاز است.</p> <p>تأمین پارکینگ در پلاک های دارای کاربری مختلف براساس ضوابط خاص هر کاربری صورت می پذیرد.</p>	<p>در پلاک های واقع در حاشیه محورهای مختلف، بهره برداری نام سبز در قالب فعالیت های تجاری تفریحی (در صورت حصول شرایط نام سبز) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث نام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح کل پام می تواند به زیرسای مرتبط با فعالیت، اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی گردد.</p>	<p>کلیه سلوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه محورهای مختلف بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر ناسازی شود. نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای ناسازی آن ها استفاده گردد.</p> <p>خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. استفاده از فرم های نامنتزاف و نامتناسب، به طرز کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت یا اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان پذیر است.</p> <p>وجه غالب سلوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آجری یا رگه های از قرمز رنگ آجری و خاکرس) و یا آجر (را هر رنگی) ناسازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است.</p> <p>استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامنتزاف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) نمای کلبوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سلوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است.</p> <p>نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترانس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف ناسازی و مخفی گردد.</p> <p>هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>به منظور حفظ خلایق طراحی برای ساختمان های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با حضور طراح، به صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود.</p> <p>صدور پلانکتر ساختمان مشروط به انجام ناسازی نهایی اصلی و جاتی است.</p>	<p>محورهای مختلف مقیاس شهر و منطقه</p>








معنویات معیاری نامیه شامل معنویات زیر به معنی یک پلاک در حاشیه معنوی می باشد:

کد معنوی	معنویات و مقررات ساختمانی										
	معموده	اندازه طبقه	حداقل اندازه نامی واحد تجاری	حداقل اندازه نامی واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقات	حداکثر سطح اشغال (دوم)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات (دو زمین)	حداکثر ارتفاع	حداقل مساحت تلاقی	شروط مربوط به تجمیع	ملاحظات
معنویات معیاری نامیه	شخص شده در جدول	۲۰۰ > S > ۱۵۰	برسلس شرایط کربوری تجاری	مسکونی ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	حداکثر سطح اشغال (دوم)	۲۲۰	۴	۱۷	حداقل مساحت تلاقی	تجمیع قطعات برای رسیدن به مساحت ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می گردد.	تجمیع قطعات برای رسیدن به مساحت ۱۰۰۰ مترمربع ۱۰
										تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص
										تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص
										تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص
										تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص
۲۵۰ > S > ۱۰۰	۲۰۰ > S > ۱۵۰	۲۵۰ > S > ۱۰۰	۲۵۰ > S > ۱۰۰	۲۲۰	۵	۲۰.۵	۲۰.۵	تجمیع قطعات	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	
۲۵۰ > S > ۱۰۰	۲۰۰ > S > ۱۵۰	۲۵۰ > S > ۱۰۰	۲۵۰ > S > ۱۰۰	۲۲۰	۶	۲۴	۲۴	تجمیع قطعات	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	تجمع ۱۰۰ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع ناخالص برای هر واحد) دفتر کار ۷۵ مترمربع ناخالص	

رعایت حداکثر تعداد طبقات در حاشیه معنویات برسلس حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع در معنویات معیاری نامیه متعلقه و نامیه حداکثر تعداد طبقات از جدول سکناس بندی تبریز می کند.

در محدوده های بازمانده بازسازی در حاشیه معنویات با عرش ۱۸ متر و بالاتر و نقش عملکردی مختلط (کلیه معیاری ها) در صورت وجود طبقات درشت طبقه یا مساحت ۸۰۰ مترمربع و بیشتر به منظور تامین خدمات در زمینه جابجایی از بازتکیک مکان افزایش تعداد طبقات تا حداکثر ۷ طبقه (در رعایت حداکثر ارتفاع ۲۷ متر) برابر با طبقه های معنویات معیاری نامیه (برای پلاک های بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مشروط به تعیین خدمت عمومی غیر انتفاعی مشخص شده) وجود دارد.

تصوه در صورت عدم احداث خدمات، شرایط مشابه شرایط معنویات معنویات معیاری نامیه خواهد بود.

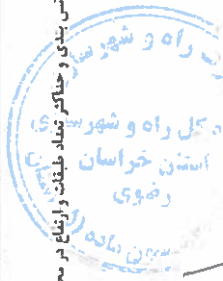


۲-۲-۱- محوره‌های مختلط مقیاس ناحیه

محوره‌های مختلط مقیاس ناحیه شامل محوره‌های زیر به صفت یک بلاک در حاشیه محور می‌باشد:

کاربری	شوايط و مقررات ساختمانی										
	مجموعه	اندازه قطعه	حداقل اندازه واحد تجاری	حداقل اندازه ناخالصی واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقه	حداکثر مساحت اشغال (دوم)	حداکثر تراکم	حداکثر طبقات (ازوی زمین)	حداکثر ارتفاع	حداقل مساحت تفکیکی	شوايط مربوط به تجمیع	سایر شوايط
محوره‌های مختلط مقیاس ناحیه	شخصی شده در جدول	100 > S	براساس ضوابط کاربری تجاری	مسکونی 100 مترمربع (در قطعات کمتر از 250 مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از 250 مترمربع حداقل مساحت 100 مترمربع ناخالصی برای هر واحد) دفتر کار 75 مترمربع ناخالصی	حداکثر مساحت اشغال (دوم)	140	2	10	تفکیک طبقات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست	تجمیع قطعات برای رسیدن به مساحت 1000 مترمربع توصیه می‌گردد	• احداث کاربری مسکونی در بلاک‌های با مساحت کمتر از 50 مترمربع مجاز نمی‌باشد این بلاک‌ها صرفاً می‌بایست به کاربری تجاری اختصاص یابد و یا با بلاک‌های مجاور تجمیع گردد.
		150 > S		مساحت 100 مترمربع ناخالصی برای هر واحد) دفتر کار 75 مترمربع ناخالصی	تفکیک طبقات	190	2	13.5	تفکیک طبقات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست	• احداث کاربری مسکونی در بلاک‌های با مساحت 50 تا 100 مترمربع با رعایت ضوابط پارکینگ در حداکثر یک واحد دوبلکس مجاز است.	• تخصیص زیرزمین در بلاک‌های با مساحت کمتر از 250 مترمربع به کاربری تجاری یا مسکونی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به اتیار یا تلبسات یا سایر مشاغل مجاز اختصاصی یابد.
	200 > S	براساس ضوابط کاربری تجاری	تیمبره: حداکثر تعداد واحد یا رعایت حداقل اندازه ناخالصی مساحت واحد تعیین می‌گردد.	نسبت بر محور به نسبت طبقه پایین	240	4	17	تفکیک طبقات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست	تیمبره 3: تجمیع کاربری مختلط با عرصه دارای کاربری، خدمات غیر انتفاعی (فروشگاهی، ورزشی، درمانی، فضای سبز و آموزشی) مجاز نمی‌باشد.	• رعایت ضوابط مطلوبین در ساختمان‌های عمومی الزامی است.	
	200 > S		تیمبره: حداکثر تعداد واحد یا رعایت حداقل اندازه ناخالصی مساحت واحد تعیین می‌گردد.	نسبت بر محور به نسبت طبقه پایین	240	6	24	تفکیک طبقات به مساحت زیر 1000 مترمربع مجاز نیست	• رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.		

رعایت حداکثر تعداد طبقات در حاشیه محورها براساس حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع در محوره‌های مقیاس شهر، منطقه و ناحیه الزامی است و در صورت عدم تطابق حداکثر تعداد طبقات مجاز فوق در حاشیه هر محور با جدول سکتس بندی و حاشیه هر محور در محوره‌های مقیاس شهر، منطقه و ناحیه الزامی است و در صورت عدم تطابق حداکثر تعداد طبقات مجاز فوق در حاشیه هر محور با جدول سکتس بندی و حاشیه هر محور در محوره‌های مقیاس شهر، منطقه و ناحیه الزامی است.



با اعمال اصلاحات

ضوابط مربوط به اختلاط کاربری ها

اختلاط کاربریهای تجاری (و مسکونی) - با سایر کاربری های خدماتی مجاز به عنوان سیاست تحقق مشوق خدمات عمومی از جمله سیستمهای طرح تفصیلی به شمار آمده و مورد تأکید است.	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با درباری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی و با یادگیری	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با ورزشی، تفریحی گردشگری	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با اداری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی و با یادگیری
<p>اختلاط تجاری (و مسکونی) - با پارکینگ عمومی</p> <p>در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع و کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلط به کاربری فرهنگی هنری در کلیه مقیاسها (کد ۲۶۱۰، ۲۶۲۰، ۲۶۳۰ و ۲۶۴۰) احداث زیرزمین اول و دوم (با کاربری تجاری یا با هر کدام از کاربری های مجاز بجز مسکونی) مجاز بر تراکم مجاز پلانچ است.</p> <p>در اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر در حاشیه محوره های مختلط مقیاس شهر، منطقه یا ناحیه، اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) به سینما یا تئاتر و حداقل یک طبقه به پارکینگ عمومی الزامی است. در این اراضی افزایش تعداد طبقات تا حداکثر ۶ طبقه همراه با دو طبقه زیرزمین و حداکثر ارتفاع ۲۷ متر از سطح زمین مجاز است.</p> <p>تیمبره ۱: زیرزمینهای سوم و پایین تر الزاماً مخصوص پارکینگ، انبار و تاسیسات و سایر مشاغل تجاری باشد.</p> <p>تیمبره ۲: پلاک های دارای کاربری فرهنگی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.</p> <p>۳. اختلاط کاربری های مختلط اشاره شده در جدول فوق با یکدیگر نیز مجاز بوده و ضوابط مربوطه از حداکثر مجاز اعلا شده بهره برداری نمیشود.</p>	<p>اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با ورزشی، تفریحی گردشگری</p> <p>در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه از کاربری مختلط به کاربری ورزشی، تفریحی گردشگری مجاز است.</p> <p>کلیه مقیاسها و با تفریحی گردشگری (مقیاس محله) احداث زیرزمین اول (با کاربری تجاری یا با هر کدام از کاربری های مجاز بجز مسکونی) مجاز بر تراکم مجاز پلانچ است.</p> <p>پلاک های دارای کاربری ورزشی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.</p>	<p>اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با اداری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی و با یادگیری</p> <p>تیمبره: طبقه نشم در اراضی با مساحت بیشتر از ۲۵۰ مترمربع حاشیه منابر مذکور در صورت مجاز بودن (در طبقات جدول کتبی بند ۱ الزاماً می باشد) به یکی از کاربریهای فرهنگی، ورزشی و تفریحی گردشگری اختصاص یابد.</p> <p>پلاک های دارای کاربری اداری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.</p> <p>احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت ایجاد پارکینگ یا رعایت حداکثر ضلع انتقال زیر، تعداد طبقات (روی پیلوت) و تراکم محور مربوطه، مجاز است. ضلع انتقال همکف، اول و دوم تا حداکثر ارتفاع ۱۰ متر تا حداکثر ۷۰ درصد و در طبقات بالاتر ۵۰ درصد (بر اساس ضوابط توده گذاری محور مربوطه).</p> <p>تخصص زیرزمین بر این پلاک ها به کاربری اشتغالی مجاز نمی باشد و صرفاً می باشد به کاربری پارکینگ (در صورت وجود دسترسی) (و)، انبار یا تاسیسات و سایر مشاغل مجاز گردد.</p>	<p>اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با اداری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی و با یادگیری</p> <p>تیمبره: طبقه نشم در اراضی با مساحت بیشتر از ۲۵۰ مترمربع حاشیه منابر مذکور در صورت مجاز بودن (در طبقات جدول کتبی بند ۱ الزاماً می باشد) به یکی از کاربریهای فرهنگی، ورزشی و تفریحی گردشگری اختصاص یابد.</p> <p>پلاک های دارای کاربری اداری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.</p> <p>احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت ایجاد پارکینگ یا رعایت حداکثر ضلع انتقال زیر، تعداد طبقات (روی پیلوت) و تراکم محور مربوطه، مجاز است. ضلع انتقال همکف، اول و دوم تا حداکثر ارتفاع ۱۰ متر تا حداکثر ۷۰ درصد و در طبقات بالاتر ۵۰ درصد (بر اساس ضوابط توده گذاری محور مربوطه).</p> <p>تخصص زیرزمین بر این پلاک ها به کاربری اشتغالی مجاز نمی باشد و صرفاً می باشد به کاربری پارکینگ (در صورت وجود دسترسی) (و)، انبار یا تاسیسات و سایر مشاغل مجاز گردد.</p>

ضوابط و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	ضوابط مربوط به دسترسی پلاک	پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات
<p>کاربری</p> <p>محل احداث بنا در حاشیه محوره های مقیاس ناحیه در بر محور می باشد. رعایت عقب نشینی به میزان سه متر در طبقات بالای اول از بر محور الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: در پلاک های شمالی جنوبی حاشیه محوره های شمالی جنوبی، احداث بنا در شمال طبقه صورت می پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب نشینی در طبقات بالای اول از جنوب طبقه الزامی است.</p> <p>تیمبره ۲: در پلاک های شرقی غربی حاشیه محوره های شرقی غربی، احداث بنا در غرب طبقه صورت می پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب نشینی در طبقات بالای اول از شرق طبقه الزامی است.</p> <p>در منابر مختلط شرقی غربی رعایت حداقل ۲ متر عقب رفتگی از حد ساختمان طبقه همکف و اول در جهت بر محور جهت تأمین ترانس است. جرم گذاری طبقات دوم و بالاتر می باشد به گونه ای صورت پذیرد که حداکثر ضلع اشغال از ۵۰ درصد تجاوز نماند.</p> <p>محورهای مختلط مقیاس ناحیه</p>	<p>محل استقرار ساختمان</p> <p>محل احداث بنا در حاشیه محوره های مقیاس ناحیه در بر محور می باشد. رعایت عقب نشینی به میزان سه متر در طبقات بالای اول از بر محور الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: در پلاک های شمالی جنوبی حاشیه محوره های شمالی جنوبی، احداث بنا در شمال طبقه صورت می پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب نشینی در طبقات بالای اول از جنوب طبقه الزامی است.</p> <p>تیمبره ۲: در پلاک های شرقی غربی حاشیه محوره های شرقی غربی، احداث بنا در غرب طبقه صورت می پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب نشینی در طبقات بالای اول از شرق طبقه الزامی است.</p> <p>در منابر مختلط شرقی غربی رعایت حداقل ۲ متر عقب رفتگی از حد ساختمان طبقه همکف و اول در جهت بر محور جهت تأمین ترانس است. جرم گذاری طبقات دوم و بالاتر می باشد به گونه ای صورت پذیرد که حداکثر ضلع اشغال از ۵۰ درصد تجاوز نماند.</p> <p>محورهای مختلط مقیاس ناحیه</p>	<p>نمونه دسترسی پیاده به بنا می باشد از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم پلانچ است.</p> <p>دسترسی سواره به پلاک های دارای کاربری مختلط (با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع) در حاشیه محوره های مختلط مجاز نمی باشد. در صورت وجود دسترسی دوم، دسترسی سواره به کلیه طبقات تنها از دسترسی دوم مجاز است.</p>	<p>پیش آمدگی بنده ساختمانها (تظنیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری مصنوعی بوده و احداث فضاهای نیمه باز طبقه بندی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاهای به عنوان استیلاری و نظائر آن مشوق است.</p>	<p>حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات</p> <ul style="list-style-type: none"> • در هر کاربری مختلط ارتفاع مجموع طبقات همکف و اول حداکثر ۱۰ متر است. • حداقل ارتفاع طبقات بالا از کف تا کف ۳۲.۰ متر برای کاربری مسکونی و ۴ متر برای کاربری تجاری و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • حداکثر ارتفاع در پلاک های با کاربری مختلط دو طبقه ۱۰ متر، حداکثر ارتفاع سه طبقه ۱۲ متر، حداکثر ارتفاع چهار طبقه ۱۷ متر، حداکثر ارتفاع در صورت احداث حداکثر سه طبقه تا ۲۴ متر است. • در صورت احداث حداکثر ارتفاع مشق طبقه ۲۴ متر است. • طبقه فرهنگی تا میزان ۸ متر مجاز می باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنا ای اعدادی نمی باشد. از ۲۷ متر فراتر رود. <p>به منظور ارتباط بین بنده کاربری های حاشیه با محور، ضلع طبقه همکف می باشد همسراز محور بوده و در صورت احداث زیرزمین بر اساس ضوابط مجاز، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردد.</p>

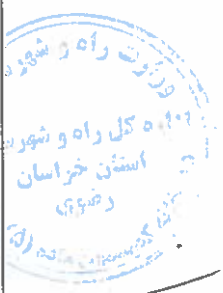
کاربری	شروط مربوط به نام	شروط مربوط به نشانه و نامسند روی نام	شروط پارکینگ
<p>کلید صلاح تابلواریت ساختمان های واقع در حاشیه محروهای مختلف باستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کتیب سیمان و منظر نما سازی شود. نمای ساختمان ها باستی به تنوع طراحی شود که شکل، مخیلم، مصالح، رنگ و تزیینات حتماً آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح پرم آورد برای نما سازی آن ها استفاده گردد.</p> <p>خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می باشد هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. استفاده از فرم های نامنتظر و نامنتاسب، به منظور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مجوز به کتیب نمای شهر پارکینگ پذیرد.</p> <p>وجه غالب مصالح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آهرا یا رنگ های از فرمز رنگ آجر و خاک رس (یا هر رنگی) نما سازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگهای پهن و تیره و روشن، آبی، سبز، قرمز، زرد، آبی، کلبه، این فرمزهای و اجزای پرم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است.</p> <p>استفاده از رنگهای تیره و سیاه و نامنتظر و تند با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سهمتی یکسخت در نمای ساختمان ها ممنوع است.</p> <p>نسب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترس واقع شده باشد باستی با پوسته مجوف نما سازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با لینه مجاور فراموشی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>بمستطور حفظ خلایق طراحی برای ساختمان های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح به صورت ویژه و با حضور طرح، به صورت موردی در کتیب سیمان و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود.</p> <p>محدود پارکینگ ساختمان مربوط به قیام نما سازی نامهای اصلی و جنبی است.</p>	<p>در پلاک های واقع در حاشیه محروهای مختلف، بهای برادرلی نام سبز در لقب قابلیت پذیرش فراتر از شامل رستوران، کافه، کافه کتب (در صورت حصول شرایط مناسب) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث نام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح کل نام می تواند به زیبایی مرتبط با فعالیت، اختصاصی باشد که این زمینها جزو تراکم محسوب نمی گردد.</p>	<p>تأمین پارکینگ بر اساس شرایط هر کاربری لازمی است. در صورت وجود دسترسی دوم، دسترسی از حاشیه محرو های مختلف مقیاس نامیه مجاز نمی باشد.</p> <p>در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ کاربری تجاری در محرو های مختلف مقیاس نامیه، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا اثر کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر نظامی (حتی الامکان در مجتمع های استگاهی یا مجتمع های تجاری، بازار بر سهم پارکینگ خود این کاربریها) با مدیریت شهرداری از محل منابع ملکیتی که امکان تأمین پارکینگ نداشته اند، توصیه می گردد.</p> <p>در پلاک های حاشیه محرو مختلف مقیاس نامیه تأمین دسترسی از حاشیه محرو مجاز می باشد.</p> <p>تأمین پارکینگ در پلاک های دارای کاربری مختلف بر اساس شرایط خاص هر کاربری صورت می پذیرد.</p>	<p>شروط مربوط به نام</p>








<p>کاربری</p>	<p>شروط مربوط به نما</p>	<p>کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه محورهاى مختلف بااستی با استفاده از مصالح مناسب مورد آیین کمیته سیما و منظر نلسازی شود. نمای ساختمان ها بااستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسب حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آرد برای نلسازی آن ها استفاده گردد.</p> <p>خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحا می بايست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. استفاده از فرم های نامنتزاف و نامناسب ، به طرأ کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت باخذ، مصوبه از کمیته نمای شهرداری مکان پذیر است.</p> <p>وجه غالب سطوح باید حتی الاکمال با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگ هلی از فرمز رنگ آجر و خاکرس) و یا آجر (با هر رنگی) نلسازی گردد.</p> <p>استفاده از رنگهای تیره و روشن، آخرا، قهزرس، گلهبی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آرد و مناسب ، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است.</p> <p>استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامنتزاف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، نمای کابینوژیت و آلبینومی و طرأهی و اجرای سطوح سیاهی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است.</p> <p>نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای تیروزنی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترأس واقع شده باشد می باستی با پوسته مجوف نلسازی و مخفی گردد.</p> <p>هماهنگی کلی خطوط نما با اینیه مجاور اطراس است. طرأهی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طرأهی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طرأهی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>به منظور حفظ خلأقیط طرأهی برای ساختمان های شخصی و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با حضور طرأج، به صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود.</p> <p>صدر پایتکار ساختمان مشروط به انجام نلسازی نهائی اصلی و جانمی است.</p>
<p>نسبیت روی بام</p>	<p>در پلاک های واقع در حاشیه محورهاى مختلف، تهر بر طری بام سبز در قالب فعاليتهاى فرهنگی شامل رستوران، کافه، کافه کتاب (در صورت حصول شرایط نام مناسب) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح کل بام می تواند به زیربنای مرتبند با قابلیت اختصاص بام به این زیربنای جزء تراکم محسوب نمی گردد.</p>	<p>تأمین پارکینگ براساس شرایط خاص هر کاربری صورت می پذیرد.</p>
<p>شروط مربوط به فضاهای</p>	<p>تأمین پارکینگ براساس شرایط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از مسیر دوم یا توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهاى مختلف مقیاس شهر و منطقه و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهاى مختلف مقیاس شهر و منطقه مجاز نمی باشد. در این موارد (عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز)، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر انتفاعی (حتی الاکمال در مجتمع های ایستگاهی یا مجتمع های تجاری، بازار بر سهم پارکینگ خود این کاربریها) با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ نداشته اند توصیه می گردد. در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در صورت عدم وجود دسترسی دوم پلاک، احداث پارکینگ از بر محور مجاز است.</p>	<p>تأمین پارکینگ در محورهاى مختلف ناحیه از بر مسیر مجاز است.</p>



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

شواپط و مقررات ساختمانی	کاربری	کارکرد اصلی
<p>فصلت های مجاز به استقرار و شواپط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>احداث کاربوری تجاری مقیاس محله و ناحیه براساس شواپط و مقررات محور مختلف مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری آموزشی در کلیه مقیاسها براساس شواپط و مقررات کاربوری مربوطه مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری اداری غیر دولتی ویژه با حداکثر سطح اشغال: تعداد طبقات و تراکم براساس شواپط محور مربوطه شامل نحوه محاسبه پارکینگ و ... از شواپط کاربوری اداری غیر دولتی ویژه مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری ورزشی مقیاس محله و ناحیه که ۲۴۱۰، ۲۴۲۰ براساس شواپط و مقررات محور مختلف مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری درمانی مقیاس محله، ناحیه و منطقه که ۲۵۱۰، ۲۵۲۰، ۲۵۵۰ براساس شواپط و مقررات محور مختلف مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری فرهنگی هنری مقیاس محله، ناحیه و منطقه که ۲۶۱۰، ۲۶۲۰ براساس شواپط و مقررات محور مختلف مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری مذهبی مقیاس محله و ناحیه براساس شواپط و مقررات کاربوری مربوطه مجاز است.</p> <p>احداث خدمات حمل و نقل مقیاس محله و ناحیه که ۲۲۱۰، ۲۲۲۰ براساس شواپط و مقررات کاربوری مربوطه مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری تجهیزات شهری مقیاس محله و ناحیه که ۲۴۱۰، ۲۴۲۰ براساس شواپط و مقررات کاربوری مربوطه مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری تفریحات شهری مقیاس محله و ناحیه که ۲۵۱۰ براساس شواپط و مقررات کاربوری مربوطه مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری پارک و فضای سبز مقیاس محله و ناحیه که ۴۱۱۰، ۴۱۲۰ براساس شواپط و مقررات کاربوری مربوطه مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری گردشگری مقیاس محله با حداکثر سطح اشغال: تعداد طبقات و تراکم براساس شواپط محور مربوطه و سایر شواپط شامل نحوه محاسبه پارکینگ و ... از شواپط کاربوری تفریحی گردشگری مجاز است.</p> <p>احداث کاربوری مسکونی بدون اشتداد با سایر کاربریها براساس شواپط و مقررات مربوطه مجاز است.</p>	<p>محورهای مختلف مقیاس محله</p>	<p>محورهای مختلف</p>



ضوابط و مقررات ساختمانی

سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تجمیع	مداخل مساحت تفکیکی	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل اندازه واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقات	حداقل اندازه واحد مسکونی یا واحد تجاری	اندازه قطعه	محدوده	کاربری	
												از تقاع
در صورت درخواست، احداث صرف کاربری مسکونی برپاس ضوابط کونه مسکونی که در آن قرار گرفته است مجاز می باشد رعایت ضوابط معلولین در ساختمان های عمومی الزامی است رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است امکان استفاده از بهره برداری تجاری در محورهاى مختلفه محله مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی (به استثنای پلاک های مشمول شرایط هفتگانه) است.	تجمیع قطعات برای زمین به مساحت ۳۰۰ مترمربع توصیه می گردد.	تفکیک قطعات به مساحت زیر ۳۰۰ مترمربع مجاز نیست	۱۰	۲	۱۴۰	۷۰	حداقل ۲۱ مترمربع	حداقل ۱۰۰ مترمربع	کثر از ۱۰۰ مترمربع			
		حداکثر تراکم شامل زیربنای مجاز بهره برداری تجاری طبقه همکف به علاوه تراکم کاربری مسکونی مجاز کونه است.					حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات در محورهاى مختلفه محله تا حد تعیین شده در کونه مسکونی مربوطه است. تبصره: احداث کاربری تجاری خلاف جهت (تجاری در بر محور) افزایش سطح اشغال طبقه همکف تا میزان حداکثر ۱۰ درصد مساحت عرصه مجاز است.	مسکونی برپاس ضوابط کونه مربوطه	حداقل ۲۱ مترمربع	کثر از ۱۰۰ مترمربع		

ضوابط مربوط به اختلاط کاربری ها :

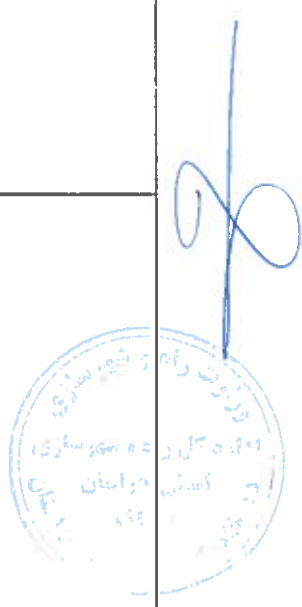
اختلاط کاربری تجاری (مسکونی) - با انباری، تیر دولتی، ویژه، تجاری غیر انتفاعی و یا با یکدیگر	اختلاط کاربری های تجاری، مسکونی، انباری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی یا سطح اشغال مجاز (تا حداکثر تعداد طبقات مجاز بر اساس کونه مسکونی) بلائیع است.
اختلاط کاربری تجاری (مسکونی) - با انباری، تیر دولتی، ویژه، تجاری غیر انتفاعی و یا با یکدیگر	اختلاط کاربری های تجاری، مسکونی، انباری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی یا سطح اشغال مجاز (تا حداکثر تعداد طبقات مجاز بر اساس کونه مسکونی) بلائیع است.
پلاک های دارای کاربری انباری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهد شد.	پلاک های دارای کاربری انباری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهد شد.
حداقل ۵۰ درصد سطح زیربنا (در پلاک های با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر) در محورهاى مختلفه محله می بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد.	حداقل ۵۰ درصد سطح زیربنا (در پلاک های با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر) در محورهاى مختلفه محله می بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد.
در اختلاط کاربری مسکونی با سایر کاربری های خدماتی، پیش بینی دسترسی (پیدانه) منجر برای فعالیت مسکونی الزامی است.	در اختلاط کاربری مسکونی با سایر کاربری های خدماتی، پیش بینی دسترسی (پیدانه) منجر برای فعالیت مسکونی الزامی است.
احداث کاربری مسکونی بدون اختلاط با سایر کاربریها یا رعایت حداکثر سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم کونه مسکونی مربوطه مجاز است.	احداث کاربری مسکونی بدون اختلاط با سایر کاربریها یا رعایت حداکثر سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم کونه مسکونی مربوطه مجاز است.



شوابط و مقررات ساختمانی

کاربری	محل استقرار ساختمان	شوابط مربوط به دسترسی پلاک	پیش آمدگی ساختمان	شوابط و مقررات ساختمانی
محرطای مختلط مقیاس محل	محل استقرار ساختمان در محوطه های مختلط مقیاس محل براساس شوابط گونه مسکونی مربوطه است.	نوع دسترسی پناه به بنا می باشد بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پناه از بر دسترسی دوم بلائذ است.	پیش آمدگی بنده ساختمان ها (تغییر با لکن و ترانس و...) در فضاهای شهری منوع بوده و احداث فضاهای تزیینی یا تزیینی دیوارهای خارجی از حد زین تأمین خواهد شد. این فضاهای تزیینی جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر ناشی خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان تزیینی و نظائر آن منوع است	حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات در کاربری مختلط حداکثر ۵ متر و حداکثر ارتفاع هر طبقه در طبقات بالاتر ۳.۵ متر خواهد بود. در صورت احداث فضاهای تزیینی یا تزیینی به نوع فضاهای تزیینی ارتفاع فاصله تا سیران ۸ متر مجاز می باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنای احداث نمی باسستی از ۲۷ متر فراتر رود. به منظور ارتباط بین بنده کبری های جانبی با محور، سطح طبقه همکف می بایست همراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (براساس شوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز سفر به پایین احداث گردند.

کاربری	شوابط مربوط به نما	شوابط مربوط به فضای روی پام	شوابط پارکینگ
محرطای مختلط مقیاس محل	کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه محوطه های مختلط با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر نامزدی شود. نمای ساختمان ها باسستی به نوعی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تزیینات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آلود برای نمازای آن ها استفاده گردد. خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. استفاده از ترمه های نامتعارف و نامناسب، به طرز کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت باید از کفصه نمای شهردار یا مکان پذیر است. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا زک هلی از قرمز (رنگ آجر و خاکرس) و یا آجر (با هر رنگی) نمازای گردد. استفاده از رنگهای تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) نمای کالیزویت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست تر نمای ساختمان ها مجاز و بلائذ است. استفاده از رنگهای تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) نمای کالیزویت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست تر نمای ساختمان ها منوع است. تعب تزیینات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان منوع است و در صورتی که در ترانس واقع شده باشد می باسستی با پوسته مجوف نمازای و مغفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان و نمای قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو ست ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. به منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان های خاص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با حضور طراح، به صورت موردی تر کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود. مدور پایتختکار ساختمان مشروط به انجام نمازای نهایی اصلی و جانسی است.	براساس شوابط گونه مسکونی مربوطه	نمایش پارکینگ در پلاک های دارای کاربری مختلط مقیاس محل براساس شوابط خاص هر کاربری صورت می پذیرد. تیمره، در صورت عدم امکان نمایش پارکینگ مورد نیاز کاربری تجاری یا خدمات عمومی غیر انتفاعی، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر انتفاعی (با مدیریت شهرداری و در محل منابع مالکیتی که امکان نمایش پارکینگ نداشته اند) مجاز است.



نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

فصلیت

موقعیت استقرار	تراکم	سطح اشغال	نوع استفاده	موقعیت استقرار	تراکم	سطح اشغال	نوع استفاده
ز-ط-ب	۰-۳	مشغول	فیتر آسانسور	ز-ط-ب	مشغول	مشغول	لباس
ز-ط-ب	-	مشغول	داکت تاسیسات	ح-ز-ط-ب	۰۰	مشغول	تاسیسات (بست برفی و گاز)
ز-ط-ب	۰۰۰	مشغول	آسانسور	ز-ط-ب	۰۰	مشغول	اتاری
ح-ز-ط-ب	-	-	دور اطلاع	ز-ط-ب	۰	مشغول	راه پله و پله برقی
ز-ط-ب	-	مشغول	پورچر	ز-ط-ب	۰	مشغول	راهرو
ز-ط-ب	۰	مشغول	سراینداری	ح-ز-ط-ب	۰۰	مشغول	موتور خانه و تاسیسات
ز-ط-ب	۰	مشغول	نگهبانی	ح-ز-ط-ب	۱	پله فرار	
ح	مشغول	مشغول	اتاری تجاری در حیاط	ح-ز-ط-ب	۳	مشغول	خریشته
ز-ط-ب	۰۰	مشغول	اتاری تجاری زیر پله	ح-ز-ط-ب	۰	مشغول	سرویس بهداشتی
ب	مشغول	مشغول	اتاری تجاری در خریشته	ح-ز-ط-ب	-	مشغول	پارکینگ اختصاصی
ب	مشغول	مشغول	موتور خانه آسانسور	ح-ز-ط-ب	۰۰	مشغول	ریم مسقف
ح-ز-ط-ب	۳	مشغول	اتاق فایلی روم و سرویس بهداشتی	ح-ز-ط-ب	-	مشغول	ریم معلوبین
ح	۶	مشغول	سرویس بهداشتی حیاط	ح-ز-ط-ب	۲	حیاط خلوت	
ح	-	مشغول	پارکینگ (سایبان در فضای باز)	ح-ز-ط-ب	۴	مشغول	سایبان
ح	-	مشغول	بنیاد جهت پارکینگ	ح-ز-ط-ب	۰	مشغول	نظارخانه
ح	۴	مشغول	الاجین	ح-ز-ط-ب	-	مشغول	پارکینگ
ح	۸	مشغول	گلدانه در باغ باغ	ح-ز-ط-ب	-	مشغول	ریم و ایست ریم (مسقف و غیر مسقف)
ح-ز-ط-ب	-	مشغول	اطلاک نگهداری پستاد	ح-ز-ط-ب	مشغول	مشغول	پارکداز مسقف (تخلیه بار)
ح-ز-ط-ب	۰۰۰	مشغول	بالابر	ح-ز-ط-ب	مشغول	مشغول	تاسیسات مورد نیاز در باغ
ح-ز-ط-ب	-	مشغول	پارکینگ مکانیزه	ح-ز-ط-ب	۵	مشغول	اطلاعات و راهما
ح-ز-ط-ب	۰۰	مشغول	اتاری	ح-ز-ط-ب	۷	مشغول	وید داخلی
ح-ز-ط-ب	مشغول	مشغول	فضای باز مشترک فودکورت	ح-ز-ط-ب	-	مشغول	فضای باز تجاری (پیشخوان)
ح-ز-ط-ب	مشغول	مشغول	ایست ریم غیر مسقف	ح-ز-ط-ب	-	مشغول	

ح-حیاط، ز-زیرزمین، ح-مسقف، ح-مطبات، ب-بست باغ

۱. به فراز تنها در صورتیکه خارج از محدوده ساختمان بوده و قائد ساخت و ساز برنامی باشد از تسول سطح اشغال خارج است.
۲. مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و ملایم برش عرض ساختمان بر سطح اشغال محسوب نمی گردد.
۳. اطلاک آسانسور، آسانسور، فیتر و خریشته پشت باغ چسما تا ۲.۵ متر منصف از تراکم است.
۴. الاجین و سایبان تا حداکثر ۱۲ متر منصف از تراکم - بر باغ باغ بر اساس ضوابط باغ باغ
۵. سراینداری تا ۴۰ متر مربع تکمیلی اطلاعات تا ۱۲ متر مربع منصف
- ۶ تا ۹ متر مربع منصف از سطح اشغال و تراکم
۷. مشغول در زمین طبقه تراکم
۸. بر اساس ضوابط باغ باغ

در صورتیکه کاربری پارکینگ تاسیسات یا انبار باشد جزو تراکم نیست

در زیرزمین غیر تجاری منصف از تراکم

در طبقات مشغول، در زیرزمین تبلیغ کاربری، در طبقه مشاعات غیر مشغول

تصرف مشاعات احداث شده در خارج جزو ضوابط فوق جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۳-۲- کاربری تجاری

در طرح تفصیلی شهر مشهد، کاربری تجاری در قالب پنج دسته قابل شناسایی می باشد :

الف) قاز تجاری یا کاربری تجاری مقیاس محله : شامل کاربری های تجاری مقیاس محله یا تجاری (فاز تجاری) در برخی محلات هستند که براساس طرح های اجرایی و یا طرح های ملاک عمل تشبیت یا پیشنهاد گردیده اند و در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربری تجاری مقیاس محله مشخص گردیده اند

ب) کاربری تجاری مقیاس ناحیه

پ) مجتمع های تجاری مصوب (در قالب طرح های موضعی و موضوعی) که با توجه به دارا بودن طرح مصوب ، احداث بنا و سطح اشغال و تراکم براساس طرح مصوب صورت خواهد پذیرفت.

ت) مجتمع های تجاری که در قالب ضوابط حاضر قابلیت استقرار در حاشیه معابر مقیاس شهر، منطقه یا ناحیه را دارند و یا در نقشه با کاربری تجاری مقیاس منطقه پیشنهاد گردیده اند.

ث) کاربری های تجاری حاشیه معابر مختلط

با توجه به دسته بندی فوق ، در ادامه ضوابط مرتبط با مجتمع های تجاری، کاربری های تجاری در حاشیه معابر و کاربری

تجاری مقیاس شهر ویژه ارائه گردیده است.

۱-۳-۲-۱- کاربری تجاری مقیاس محله

کاربری های تجاری مقیاس محله و ناحیه شامل کاربری های تجاری محله یا تجاری (فاز تجاری) در برخی محلات هستند که براساس طرح های اجرایی و یا طرح های ملاک عمل تشبیت گردیده اند و در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه مشخص گردیده اند.

قطعات فاز تجاری عمدتاً در حاشیه فضای عمومی با نقش اجتماعی و یا پارکینگ شکل گرفته و با توجه به واگذاری های صورت گرفته و حقوق مکتسبه ایجاد شده تشبیت گردیده اند . با توجه به شرایط خاص این کاربری ها ضوابط زیر برای احداث بنا در این قطعات پیش بینی گردیده است.

الف- ضوابط استقرار کاربری ها

۱-۲-۳-۱- حد نصاب تفکیک در کاربری تجاری مقیاس محله معادل ۲۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره: این حد نصاب مشمول تفکیک های قبل از تصویب طرح تفصیلی حاضر نخواهد شد و صرفاً برای تفکیک های

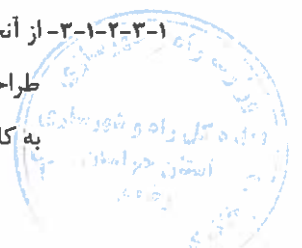
آنی ملاک عمل است.

۱-۲-۳-۱-۲- احداث بنا در کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه به صورت حداکثر دو طبقه با کاربری تجاری مجاز است.

۱-۲-۳-۱-۳- از آنجا که در پلاک های فاز تجاری پیش بینی پارکینگ و فضاهای عمومی این واحدها در قالب فضای باز میانی

طراحی گردیده است احداث پارکینگ برای پلاک های مذکور در نظر گرفته نشده است. تبدیل فضای باز میانی

به کاربری به غیر از پارکینگ یا فضای سبز عمومی ممنوع است.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. One signature is accompanied by the number '۳۹'.

۱-۳-۲-۴- با توجه به اینکه کاربری تجاری مقیاس محله (یا فاز تجاری) کاربری های تجاری با مساحت بالا بوده اند که برای آنها طرح تفکیک به صورت قطعات عمدتاً ریزدانه پیرامونی و فضای سبز و پارکینگ میانی عمومی پیش بینی شده اند و با توجه به تامین فضای سبز و باز و واگذاری قطعات با این شرایط حداکثر سطح اشغال کاربری تجاری برای قطعات مقیاس محله ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۲۰۰ درصد است.

۱-۳-۲-۵- احداث انباری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز (در زیرزمین) به ازای هر واحد یک باب انباری به میزان حداکثر مساحت تجاری مجاز است.



The image shows several handwritten signatures in blue ink, some of which are stylized and difficult to decipher. To the right of the signatures is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains Persian text: "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Roads and Urban Planning) at the top, "معاونت امور راه و شهرسازی" (Deputy for Roads and Urban Planning) in the middle, and "اداره امور استان" (Provincial Affairs Office) at the bottom. The stamp also includes the date "۱۳۹۵" (1395) and the number "۴۰".

۱-۳-۲-۲- کاربری تجاری مقیاس ناحیه

کاربری های تجاری مقیاس ناحیه شامل کاربری های تجاری مقیاس ناحیه در برخی مراکز ناحیه ای هستند که در طرح تفصیلی تذقیق گردیده اند..

الف- ضوابط استقرار کاربری ها

۱-۳-۲-۲-۱- حد نصاب تفکیک در کاربری تجاری مقیاس ناحیه معادل ۲۵۰ مترمربع می باشد.

تبره: این حد نصاب مشمول تفکیک های قبل از تصویب طرح تفصیلی حاضر نخواهد شد و صرفاً برای تفکیک های آتی ملاک عمل است.

۱-۳-۲-۲-۲- احداث بنا در کاربری تجاری مقیاس ناحیه به صورت حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد در همکف و اول و ۵۰ درصد در طبقه دوم و حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد و حداکثر طبقات سه طبقه با کاربری تجاری مجاز است.

۱-۳-۲-۲-۳- در قطعات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر احداث کاربری مختلط تجاری فرهنگی با حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی زمین، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد و حداکثر تراکم ۳۵۰ درصد مشروط به اختصاص حداقل یک طبقه به بهره برداری فرهنگی با رعایت پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت در زیرزمین مجاز است. در صورت عدم احداث کاربری خدمات غیر انتفاعی اشاره شده، احداث کاربری تجاری در حداکثر دو طبقه با سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۲۰۰ درصد مجاز است. رعایت حداقل مساحت واحد اعیانی تجاری ۵۰ مترمربع با رعایت پارکینگ مورد نیاز معادل ۵۰ درصد مساحت ناخالص تجاری و یا به ازای هر واحد تجاری یک واحد (هر کدام بیشتر باشد) الزامی است. ۳۰ درصد فضای باز قطعه به صورت پیشخوان به عنوان فضای اجتماعی در لبه خیابان پیش بینی گردیده است.

۱-۳-۲-۲-۴- احداث انباری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز (در زیرزمین) به ازای هر واحد یک باب انباری به میزان حداکثر مساحت تجاری مجاز است

۱-۳-۲-۱- کاربری تجاری (مجتمع های تجاری) ^۳ مقیاس منطقه

الف) فعالیت های مجاز

- احداث کاربری های تجاری در کلیه مقیاس ها بر اساس ضوابط مجاز است.
- احداث کاربری آموزشی در کلیه مقیاس ها بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری آموزش تحقیقات و فناوری بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری اداری و اداری غیر دولتی ویژه بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری انتظامی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری ورزشی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری درمانی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.

۳ در کاربری تجاری، مقصود از مجتمع های تجاری مصوب، کاربری تجاری پیش بینی شده بر اساس طرح های مصوب یا موضعی است

- احداث کاربری فرهنگی هنری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مذهبی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث خدمات حمل و نقل (به جز پارکینگ وسایل نقلیه سنگین) براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تجهیزات شهری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری پارک و فضای سبز براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تفریحی گردشگری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مراکز اقامتی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.

ب- ضوابط استقرار کاربری ها

- ۱-۱-۲-۳-۱- حداقل مساحت مورد نیاز جهت احداث مجتمع تجاری ۱۵۰۰ مترمربع است. دسترسی کاربری تجاری منطقه‌ای (مجتمع تجاری) حداقل از طریق یک معبر شریانی درجه ۲ اصلی یا جمع و پخش کننده با عرض حداقل ۲۴ مترو یک معبر فرعی با عرض حداقل ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی الزامی است.
- ۱-۲-۳-۱- حداکثر زیربنای تراکمی ساختمانی در مجتمع تجاری، شامل کاربری های تجاری و خدماتی، ۴۸۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در زیرزمین-۱ و -۲، همکف و اول (با حداکثر ارتفاع ۱۰ متر از سطح زمین) و ۵۰ درصد در طبقات و حداکثر تعداد طبقات ۶ طبقه روی زیرزمین تا حداکثر ارتفاع ۲۷ متر است.
- تبصره ۱: تخصیص حداقل ۱۰ از مجموع زیربنا (در طبقات همکف و بالاتر) به کاربری فرهنگی (گالری و نگارخانه، سینما و یا سالن تئاتر) الزامی است.
- تبصره ۲: تخصیص حداقل ۵ درصد (مازاد بر کاربری فرهنگی) از مجموع زیربنا به کاربری درمانی یا ورزشی یا تفریحی الزامی است.
- ۱-۲-۳-۱-۳- در مجتمع های تجاری، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیتهای تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه (در صورت حصول شرایط بام سبز) مجاز است. در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می تواند به زیربنای مرتبط با نعلیت با سازه های سبک و قابل جمع آوری اختصاص یابد. که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی گردد.

ج- سایر ضوابط

- ۱-۲-۳-۱-۴- رعایت حداقل ۳۰ درصد فضای باز در مجتمع های تجاری الزامی است. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد.
- صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.



۱-۲-۳-۱-۵- به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد

۱-۲-۳-۱-۶- محل احداث بنا در در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در بر محور می‌باشد.

تبصره: رعایت ۵ متر عقب‌نشینی از بر قطعه جهت تامین پیشخوان برای محوطه‌سازی جلوی مجتمع الزامی است.

۱-۲-۳-۱-۷- به منظور افزایش نفوذپذیری و ایجاد بدنه فعال شهری در جداره های بیرونی مجتمع های تجاری و یا در لبه محورهای مختلط با عملکرد اجتماعی و همچنین ارتباط بین بدنه کاربری های حاشیه با محور، دسترسی پیاده به تجاری های حاشیه مجتمع های تجاری سطح طبقه همکف می بایست همتراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (براساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند و دسترسی پیاده به تجاری های حاشیه محور تامین گردد

۱-۲-۳-۱-۸- حداقل دهانه مغازه‌ها جهت هماهنگی ۴ متر و به عمق ۶ متر است.

۱-۲-۳-۱-۹- حداقل مساحت تفکیک اعیانی مغازه ۲۴ مترمربع بوده و تفکیک مغازه ها به مساحت کمتر از ۲۴ مترمربع مجاز نیست.

۱-۲-۳-۱-۱۰- ارتفاع مغازه‌ها از کف تا کف در طبقه همکف و اول حداکثر معادل ۶ متر (همکف و اول مجموعاً ۱۰ متر) و در طبقات بالای اول ۳,۵ متر است.

تبصره ۱: احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری (در حداکثر ۵۰ درصد مساحت هر واحد) با ارتفاع حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی گردد .

تبصره ۲: در کاربری فرهنگی با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقات تا میزان ۶,۵ متر مجاز می‌باشد.

تبصره ۳: در صورت احداث استخر و فعالیت‌های ورزشی نظیر آن، حداکثر ارتفاع در طبقات و یا زیرزمین می تواند تا ۶,۵ متر افزایش یابد.

۱-۲-۳-۱-۱۱- احداث نیم طبقه تنها در طبقه همکف و اول مجاز است.

۱-۲-۳-۱-۱۲- احداث زیرزمین در طبقه ۳- و پایین‌تر حداکثر تا میزان ۷۰ درصد سطح قطعه جهت استفاده مشاعات (انبار، سرویس‌های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ) تا ارتفاع ۳ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی گردد.

۱-۲-۳-۱-۱۳- طراحی ورودی و نمای مجتمع‌های تجاری می‌بایست به صورت ویژه صورت گیرد و به تأیید کمیته سیما و منظر شهری برسد.

۱-۲-۳-۱-۱۴- حداقل ۴۰٪ زیربنا باید به فضای آلوده عمومی (راهروها و فضاهای باز) اختصاص یابد.

۱-۲-۳-۱-۱۵- حداقل عرض راهروهای تجاری ۲,۵ متر است.

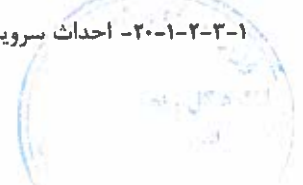
۱-۲-۳-۱-۱۶- تفکیک مغازه‌ها به دو یا چند واحد کوچک‌تر امکان پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ‌تر بلامانع است.

۱-۲-۳-۱-۱۷- نصب آسانسور و نصب پله‌برقی در پاساژها و مجتمع های تجاری الزامی است

۱-۲-۳-۱-۱۸- هرگونه پیش‌آمدگی در معابر عمومی ممنوع است.

۱-۲-۳-۱-۱۹- نورپردازی مجتمع تجاری در ساعات شب الزامی است.

۱-۲-۳-۱-۲۰- احداث سرویس بهداشتی در این محدوده به ازای هر ۵ مغازه معادل یک چشمه الزامی است.



تبصره: در کنار هر سرویس بهداشتی احداث یک اتاق مادر و کودک الزامی است.

۱-۳-۲-۱-۲۱- در احداث مجتمع، موارد ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰)، آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.

د- ضوابط پارکینگ

۱-۳-۲-۱-۲۲- معادل ۵۰ درصد مساحت ناخالص تجاری و یا به ازای هر واحد تجاری یک جای پارک (هر کدام بیشتر باشد) می بایست به فضای پارکینگ تجاری اختصاص یابد.

تبصره ۱: در خصوص احداث مزاد پارکینگ (پارکینگ عمومی) در مجتمع های تجاری باتوجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین رو (جهت دسترسی به پارکینگ)، تامین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط محدود می گردد. به این ترتیب پیش بینی پارکینگ به میزان تامین حداقل مزاد پارکینگ ۱۰ درصد مساحت ناخالص تجاری در مجتمع های تجاری و ایستگاهی الزامی است.

۱-۳-۲-۱-۲۳- احداث پارکینگ سایر فعالیتها، براساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه محاسبه می گردد.

۱-۳-۲-۲-۲-۳-۱- فعالیت های تجاری حاشیه معابر مختلط

ب- ضوابط استقرار کاربری ها

۱-۳-۲-۱-۲۴-۱

۱-۳-۲-۱-۲۴-۲- احداث واحد تجاری در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در حاشیه محورهای مقیاس منطقه و ناحیه صرفا به صورت یک واحد مجاز است.

۱-۳-۲-۱-۲۴-۳- احداث واحد تجاری در پلاک های با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع (تا ۱۰۰ مترمربع) در حاشیه محورهای مقیاس منطقه و ناحیه در حداکثر چهار واحد (با حداقل مساحت هر واحد ۵۰ مترمربع و در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز) بلامانع است.

۱-۳-۲-۱-۲۴-۴- در قطعات (موجود که قبل از تاریخ ابلاغ) با مساحت کمتر از ۳۵ مترمربع در حاشیه معابر مختلط احداث حداکثر یک واحد تجاری با حداکثر ارتفاع ۶ متر در قالب یک طبقه (با رعایت ضوابط پیشخوان در صورت لزوم) مجاز است. سطح اشغال با رعایت ضابطه عقب نشینی تعیین شده در محور در کل باقیمانده قطعه مجاز است. بدیهی است در صورتیکه عقب نشینی در محور پیش بینی نشده باشد حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد مجاز است.

۱-۳-۲-۱-۲۴-۵- احداث نیم طبقه در هر واحد تجاری تنها با همان فعالیت مجاز است.

۱-۳-۲-۱-۲۴-۶- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معابر مختلط مقیاس منطقه ۵۰ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۵ متر است.

۱-۳-۲-۱-۲۴-۷- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معابر مختلط مقیاس ناحیه ۳۰ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۳,۵ متر است.

۱-۳-۲-۸- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معابر مختلط مقیاس محله ۲۱ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۳,۵ متر است.

۱-۳-۲-۹- حداقل مساحت دفاتر کار، دفاتر شرکت های خصوصی (در طبقات) در حاشیه محورهای مختلط معادل ۷۵ مترمربع (ناخالص) است.

۱-۳-۲-۱۰- ارتفاع واحدهای تجاری از کف تا کف در طبقه همکف و اول حداکثر معادل ۶ متر (همکف و اول مجموعاً ۱۰ متر) و در طبقات بالای همکف ۳,۵ متر است.

تبصره ۱: احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری (در حداکثر ۵۰ درصد مساحت هر واحد) با ارتفاع حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی گردد.

۱-۳-۲-۱۱- هرگونه پیش آمدگی در معابر عمومی ممنوع است.

ج- سایر ضوابط

۱-۳-۲-۱۲- تامین پارکینگ معادل ۵۰ درصد از مساحت ناخالص تجاری الزامی است.



۴۵

۱-۳-۳- مختلط انتفاعی- غیر انتفاعی

در طرح تفصیلی شهر مشهد برخی از پلاک‌های درشت دانه به عنوان کاربری مختلط انتفاعی و غیرانتفاعی پیش بینی گردیده‌اند که نمی‌توان در چارچوب ضوابط و مقررات عمومی طرح تفصیلی آن را دسته بندی نمود و نیازمند پیش بینی ضوابط ویژه و طراحی خاص می‌باشند. بر اساس سیاست‌های طرح تفصیلی ضوابط کاربری‌های مختلط انتفاعی و غیرانتفاعی به شرح زیر می‌باشد:

۱-۳-۳-۱- با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی، استقرار کاربری های خدمات عمومی غیرانتفاعی و کاربری های انتفاعی مجاز است.

۱-۳-۳-۲- با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، رعایت حرایم و بستر کال ها، مسیل ها و سایر تاسیسات شهری الزامی است.

۱-۳-۳-۳- تخصیص کاربری های انتفاعی به منظور تحقق پذیری کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی صورت پذیرفته است. لذا پلاکهای مذکور می بایست در قالب یک مجموعه طراحی و پاسخگویی به قسمتهای انتفاعی همزمان با تحقق قسمتهای خدمات عمومی غیر انتفاعی صورت پذیرد.

۱-۳-۳-۴- با توجه به کمبود خدمات غیرانتفاعی در سطح شهر مشهد پیش بینی سهم خدمات عمومی ناشی از اعمال اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی یا شهرداری در کاربری مختلط انتفاعی غیرانتفاعی الزامی است.

تبصره یک : حداقل سهم کاربری خدمات غیرانتفاعی و معابر اصلی عمومی ۴۳٫۷۵ درصد است.

تبصره ۲: حداکثر سهم کاربری ناخالص مسکونی نمی بایستی از ۵۶٫۲۵ درصد سهم زمین فراتر رود. بدیهی است این موضوع نافی اعمال مفاد قانونی نظیر تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی یا شهرداری نخواهد بود.

تبصره ۳: نقشه تفکیکی و سهم خدمات پیش بینی شده آن براساس اولویت کمبود خدمات مقیاس محله و ناحیه و یا پیشنهادات طرح های تفصیلی می بایستی به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد.

۱-۳-۳-۵- رعایت ضوابط و مقررات احداث هر کاربری براساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۱-۳-۳-۶- پیش بینی پارکینگ مورد نیاز براساس شرایط مربوط به هر کاربری الزامی است.

۴۶

۱-۳-۴- کاربری آموزشی

۱-۳-۴-۱- آموزشی دولتی

۱-۳-۴-۱-۱- مراکز آموزشی مقیاس شهر، شامل خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدرسی که با تائید اداره کل آموزش و پرورش و آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند) و مدارس اتباع خارجی (کد ۲۲۴۱ و ۲۲۴۲) است.

۱-۳-۴-۱-۲- مراکز آموزشی مقیاس منطقه، شامل هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی کار و دانش (کد ۲۲۳۱) است.

۱-۳-۴-۱-۳- مراکز آموزشی مقیاس ناحیه، شامل مدارس متوسطه اول، رده‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن و متوسطه دوم (کد ۲۲۲۱، ۲۲۲۲ و ۲۲۲۳) است.

۱-۳-۴-۱-۴- مراکز آموزشی مقیاس محله شامل آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش‌دبستانی) و دبستان (کد: ۲۲۱۱ و ۲۲۱۲) است

۱-۳-۴-۱-۵- احداث خوابگاه دانش آموزی در مراکز آموزشی شبانه‌روزی (مقطع تحصیلی متوسطه اول و دوم) برای بخش دولتی و خصوصی در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است.

۱-۳-۴-۱-۶- احداث فعالیتهای مکمل آموزشی مانند سرایداری، آزمایشگاه بر اساس ضوابط اداره کل آموزش و پرورش و سازمان نوسازی مدارس بلامانع است.

الف- ضوابط استقرار بنا در کاربری آموزشی

۱-۳-۴-۱-۷- ضوابط و مقررات مراکز آموزشی به طور عام توسط متولی مربوطه تعیین می‌گردد ولیکن ضوابط زیر حد نهایی میزان بارگذاری برای کاربری آموزشی تعیین می‌گردد.

۱-۳-۴-۱-۸- کلیه کاربری های آموزشی موجود با هر مساحتی تثبیت شده تلقی می‌گردند. به عبارتی اگر در وضع موجود مساحت کاربری آموزشی کمتر از حد نصاب باشد این کاهش مساحت مشکلی بابت پاسخگویی، پایانکار و یا صدور پروانه ایجاد نخواهد نمود.

۱-۳-۴-۱-۹- در صورتیکه قصد تفکیک کاربری آموزشی وجود داشته باشد رعایت حد نصابهای زیر الزامی است

۱-۳-۴-۱-۱۰- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس شهر ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس شهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۴-۱-۱۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس منطقه ۲۵۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس منطقه ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

۴۷

تبصره: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۴-۱-۱۲ حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع می باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس ناحیه ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

۱-۳-۴-۱-۱۳ حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس محله برای دبستان ۱۰۰۰ مترمربع و برای مهدکودک ۵۰۰ مترمربع می باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس محله ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در قسمت هایی از شهر (بافت پر^۱) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تأیید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های آموزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۳-۴-۱-۱۴ حر کاربری های آموزشی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، معادل ۵ درصد سطح اشغال مازاد بر سطح اشغال همکف (تا حداکثر مساحت ۳۵۰ مترمربع) در این کاربری ها امکان احداث فعالیت انتفاعی متناسب با کاربری آموزشی (مانند فروشگاه لوازم التحریر، کتابفروشی) را دارد.

تبصره: حداکثر تعداد طبقات فعالیت مذکور معادل یک طبقه و حداکثر تراکم مازاد ۵ درصد و حداقل مساحت فعالیت هر واحد تجاری معادل ۵۰ مترمربع است.

تبصره ۲: احداث فعالیتهای مکمل بدون تفکیک از مجموعه است و هر گونه تفکیک آن غیر مجاز است. (تجاری های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری آموزشی هستند).

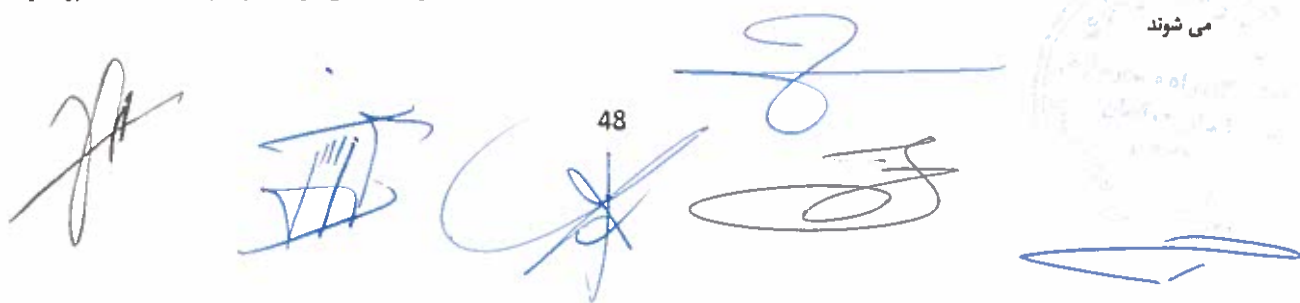
۱-۳-۴-۱-۱۵ دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد شهری حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است. دسترسی سواره و پیاده در مجاورت هم مجاز است. این ضابطه مشمول استقرار کاربری آموزشی در حاشیه معابر مختلط نمی گردد. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۳-۴-۱-۱۶ دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد منطقه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده و بالاتر (به جز شریانی درجه یک) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۳-۴-۱-۱۷ دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد ناحیه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا (به جز شریانی درجه یک و دو) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

^۱بافت پر: قطعات بالای یک هکتار ساخته نشده مستلزم تهیه طرح تفکیکی یا آماده سازی به عنوان بافت خالی شناخته می شوند. سایر بافتهای منطقه، بافت پر شمرده می شوند

48



تبصره: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشد (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۴-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع می باشد. حداکثر تراکم آموزشی

مقیاس ناحیه ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

۱-۳-۴-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس محله برای دبستان ۱۰۰۰ مترمربع و برای مهدکودک ۵۰۰

مترمربع می باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس محله ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در قسمت هایی از شهر (بافت پر^۱) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های آموزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۴-۱-۴-۳-۱- در کاربری های آموزشی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، معادل ۵ درصد سطح اشغال مازاد بر سطح اشغال

همکف (تا حداکثر مساحت ۲۵۰ مترمربع) در این کاربری ها امکان احداث فعالیت انتفاعی متناسب با کاربری آموزشی (مانند فروشگاه لوازم التحریر، کتابفروشی و کافه کتاب) را دارد.

تبصره: حداکثر تعداد طبقات فعالیت مذکور معادل یک طبقه و حداکثر تراکم مازاد ۵ درصد و حداقل مساحت فعالیت هر واحد تجاری معادل ۵۰ مترمربع است.

تبصره ۲: احداث فعالیتهای مکمل بدون تفکیک از مجموعه است و هر گونه تفکیک آن غیر مجاز است. (تجاری های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری آموزشی هستند).

۱-۱۵-۱-۴-۳-۱- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد شهری حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش

عملکردی شریانی درجه دو الزامی است. دسترسی سواره و پیاده در مجاورت هم مجاز است. این ضابطه مشمول استقرار کاربری آموزشی در حاشیه معابر مختلط نمی گردد. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۱۶-۱-۴-۳-۱- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد منصفه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش

عملکردی جمع و پخش کننده و بالاتر (به جز شریانی درجه یک) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۱۷-۱-۴-۳-۱- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد ناحیه ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و

نقش عملکردی محلی اصلی به بالا (به جز شریانی درجه یک و دو) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

^۱ بافت پر: قطعات بالای یک هکتار ساخته نشده مستلزم تهیه طرح تفکیکی یا آماده سازی به عنوان بافت خالی شناخته می شوند. سایر بافت های منطقه، بافت پر شمرده می شوند

۴۸

۱-۳-۴-۱-۱۸- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد محله‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا (به جز شریانی درجه یک و دو) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تامین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است.

۱-۳-۴-۱-۱۹- حداقل ۲۵ درصد از فضای باز کاربری آموزشی می بایست به فضای سبز اختصاص داده شود.

۱-۳-۴-۱-۲۰- به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱،۲ متر از درخت مجاور باشد.

۱-۳-۴-۲- آموزش غیردولتی

الف) محدوده‌های مجاز به استقرار

۱-۳-۴-۲-۱- استقرار کاربری‌های آموزشی غیردولتی به تفکیک مقیاس در کاربری‌های زیر مجاز است:







- دبستان: کاربری‌های مسکونی در کلیه گونه‌های مسکونی به جز گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر، تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن کوتاه مرتبه ویژه دارای محدودیت ارتفاع در بر معابر با عرض ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. احداث آموزشی غیر دولتی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.
- متوسطه اول: کاربری‌های مسکونی در کلیه گونه‌های مسکونی به جز گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر، تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن کوتاه مرتبه ویژه دارای محدودیت ارتفاع و مسکونی تراکم کم ارزشمند در بر معابر بالای ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر است. احداث آموزشی غیر دولتی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.
- متوسطه دوم: کاربری‌های مسکونی در کلیه گونه‌های مسکونی به جز گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر، تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن کوتاه مرتبه ویژه دارای محدودیت ارتفاع و مسکونی تراکم کم ارزشمند در بر معابر بالای ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر است. احداث آموزشی غیر دولتی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.

ج) سایر ضوابط^۱

۱-۳-۴-۲-۲- استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های شریانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است. رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیک‌ترین تقاطع الزامی است.

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۴ متر	۴ متر

بر اساس مصوبه شورای عالی مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۲

۱-۳-۲-۳-استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سروصدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان و نظایر آن‌ها ممنوع است.



۱-۳-۴-۳- کاربری های آموزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های آموزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های آموزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری آموزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. نظر به اینکه هدف از ستاره دار کردن این اراضی خدماتی، جلوگیری از تضییع حقوق عمومی در برخورداری از خدمات بوده است لذا این اراضی میبایستی به لحاظ سابقه مورد بررسی قرار بگیرند.

الف- در صورتی که این اراضی دارای سابقه واگذاری دولتی با کاربری خدماتی باشند کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. استعلام از اداره کل راه و شهرسازی (معاونت املاک و حقوقی) الزامی می باشد.

ب- در صورتی که این اراضی جزو سهم خدمات و تعهدات آماده سازی باشند (دارای سابقه توافق جهت تخصیص به خدمات) کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. بررسی این موضوع توسط شهرداری صورت می پذیرد. پ- کلیه پلاک هایی که برابر بررسی های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک های دارای کاربری انتفاعی مجاور را ندارند داشت. مسئولیت صحت این امر بر عهده شهرداری مشهود خواهد بود. :

ت- در صورتی که هیچکدام از موارد الف و ب و پ مضمول ملک نباشد::

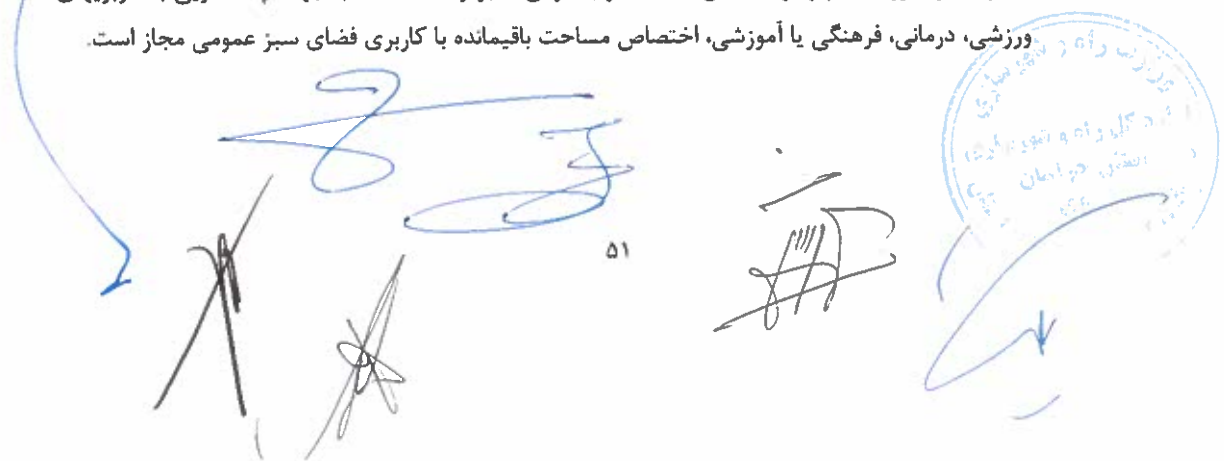
ت ۱- در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، شهرداری می تواند با اعمال قوانین مربوط (ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) نسبت به پاسخگویی با تراکم اعلام شده (بر اساس کاربری انتفاعی مجاور) به پلاک مذکور اقدام نماید.

تبصره ۱- در پلاک های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می بایستی با عرض ۲۰ متر باشد) در ازای احداث حداقل دو طبقه کاربری خدماتی، احداث حداکثر ۴ طبقه کاربری تجاری، با رعایت حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات بلامانع است.

تبصره ۲- در صورت درخواست متقاضی، پاسخگویی پلاک با کاربری خدماتی مشروط به تامین ضوابط کاربری مربوطه با تایید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها (کاربری های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است براساس صورتجلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح نامه توصیه میگردد.

تبصره- در صورت عدم وجود حداقل مساحت و یا عرض معبر و نقشه مناسب جهت پاسخگویی با کاربریهای ورزشی، درمانی، فرهنگی یا آموزشی، اختصاص مساحت باقیمانده با کاربری فضای سبز عمومی مجاز است.



۵۱

۱-۳-۵- آموزش، تحقیقات و فن آوری

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۳-۵-۱- کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری شامل مدارس عالی (۲۱۱۱)، مراکز آموزش علمی و کاربردی (۲۱۱۲)، دانشگاه، دانشسرا و دانشکده (۲۱۱۳)، حوزه‌های علمیه (۲۱۲۱)، پژوهش‌های علمی و کاربردی (۲۱۳۱)، پژوهش‌های مذهبی (۲۱۳۲) و پارک‌های علم و فناوری (۲۱۳۳) است.
- ۱-۳-۵-۲- احداث خوابگاه‌های دانشجویی، سرایداری و نگهبانی مجاز است.
- ۱-۳-۵-۳- احداث کاربری های مکمل کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری از قبیل انتظامات، آزمایشگاه، کارگاه و آتلیه مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۳-۵-۴- با توجه به تاثیرات کالبدی و فضایی کاربری های درشت دانه، طرح معماری و طراحی احداث مراکز آموزش، تحقیقات و فن آوری بیش از ۱۰ هکتار نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ است.
- ۱-۳-۵-۵- حداقل اندازه زمین جهت احداث کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری ۵ هکتار می‌باشد.
- تبصره: در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهری و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق شرایط فوق، تأمین زمین به میزان ۵۰ درصد مساحت فوق، مجاز خواهد بود.
- ۱-۳-۵-۶- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه است.
- ۱-۳-۵-۷- احداث خوابگاه برای تأمین نیاز دانشجویان در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است.
- ۱-۳-۵-۸- تأمین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک (کند راه) و دو اصلی با عرض حداقل ۳۰ مترمربع و یا محورهای مختلط و علاوه بر آن تأمین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.
- ۱-۳-۵-۹- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا دو جای پارک (شاغلان، اساتید و دانشجویان) در داخل محدوده کاربری در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

د) سایر ضوابط

- ۱-۳-۵-۱۰- به منظور استفاده از ظرفیت فضاهای سبز و باز دانشگاه فردوسی و سایر مراکز آموزش عالی مستقر در شهر مشهد در راستای تقویت و خلق فضاهای عمومی و اجتماعی و ارتقا کیفیت محیط شهری به جهت همپوندی این مجموعه با سایر پهنه‌های شهری حذف حصار فیزیکی دانشگاه با هماهنگی مجموعه مدیریت آموزش عالی توصیه می‌گردد.
- ۱-۳-۵-۱۱- ۲۰ درصد سطح عرصه کاربری آموزش تحقیقات و فناوری باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- ۱-۳-۵-۱۲- به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱،۲ متر از درخت مجاور باشد.
- ۱-۳-۵-۱۳- صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

The bottom section of the document features a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: 'وزارت راه و شهرسازی' (Ministry of Road and Urban Planning), 'استان خراسان رضوی' (Razavi Khorasan Province), and 'شماره ۵۲' (Number 52). To the left and right of the stamp are several handwritten signatures in blue ink, some of which are crossed out with diagonal lines.

۱-۳-۶- کاربری اداری

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری های اداری موجود تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری اداری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری اداری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۳-۶-۱- اداری مقیاس شهر و فراشهر

۱-۱-۶-۳-۱- احداث ادارات دولتی و عمومی در سطح شهر و فراشهر، از قبیل شورای اسلامی شهر، شهرداری و سازمان های تابعه (۱-۲۳۱۳)، سرپرستی بانک ها (۲-۲۳۱۳)، سازمان ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها (۳-۲۳۱۳)، سفارتخانه ها، کنسولگری و سازمان های بین المللی (۵-۲۱۱۳)، بنیادها و نهادهای عمومی (۶-۲۳۱۳) در این کاربری مجاز است.

(ب) ضوابط استقرار کاربری اداری

- ۲-۱-۶-۳-۱- استقرار کاربری اداری مقیاس شهر و فراشهر در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و محورهای با عرض ۳۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.
- ۳-۱-۶-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری مقیاس شهر و فراشهر ۵۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۴۰ متر می باشد.
- ۴-۱-۶-۳-۱- حداکثر تراکم اداری مقیاس شهر و فراشهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می کند.

۵-۱-۶-۳-۱- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری اداری مقیاس شهر و فراشهر برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به منظور استفاده کارکنان و یک واحد به منظور استفاده مراجعه کنندگان الزامی است.

۶-۱-۶-۳-۱- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، سرویس های بهداشتی و پارکینگ بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۷-۱-۶-۳-۱- ایجاد مهمانسراها و سالن ورزشی اختصاصی و سایر تأسیسات مشابه در این اراضی تا میزان سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۸-۱-۶-۳-۱- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.

۹-۱-۶-۳-۱- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۱۰-۱-۶-۳-۱- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۵٪ از سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز جهت انجام خدمات کارکنان همان مرکز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۶-۱-۱۱- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۶-۱-۱- میزان فضای باز کاربری اداری مقیاس شهر حداقل ۵۵ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱،۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۶-۱-۲- در کلیه ساختمان‌های اداری - انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۳-۶-۱-۳- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۳-۶-۱-۴- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۳-۶-۱-۵- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۶-۲-۱- اداری مقیاس منطقه

۱-۳-۶-۲-۱- کاربری ادارات دولتی، عمومی در سطح منطقه، شامل شهرداری مناطق (۱-۲۳۱۳)، سازمان‌های ثبت‌احوال و اسناد (۲-۲۳۱۲)، دفاتر پست منطقه‌ای (۳-۲۳۱۲)، ادارات آب، برق، گاز و تلفن (۴-۲۳۱۲)، آموزش و پرورش (۵-۲۳۱۲)، تأمین اجتماعی (۶-۲۳۱۲)، امور اقتصادی و مالیاتی (۷-۲۳۱۲) است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۶-۲-۲- استقرار کاربری اداری مقیاس منطقه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه مجاز است.

۱-۳-۶-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری قضایی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۳۰ متر می‌باشد.

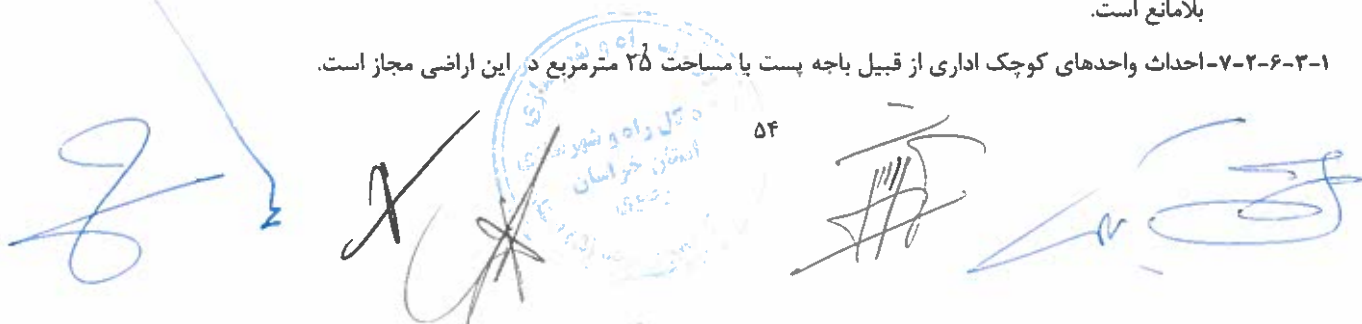
۱-۳-۶-۲-۴- حداکثر تراکم اداری مقیاس منطقه ۱۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می‌کند.

۱-۳-۶-۲-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری اداری برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به‌منظور استفاده کارکنان و یک واحد به‌منظور استفاده مراجع کنندگان در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۳-۶-۲-۶- ایجاد مهمانسراها و سالن ورزشی اختصاصی و سایر تأسیسات مشابه در این اراضی تا میزان سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۱-۳-۶-۲-۷- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست یا مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.



۱-۳-۶-۲-۸- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۶-۲-۹- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۵٪ از سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز جهت انجام خدمات کارکنان همان مرکز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۶-۲-۱۰- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۶-۲-۱۱- میزان فضای باز کاربری اداری مقیاس منطقه حداقل ۵۵ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱٫۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۶-۲-۱۲- در کلیه ساختمان‌های اداری - انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۳-۶-۲-۱۳- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱٫۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۳-۶-۲-۱۴- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۳-۶-۲-۱۵- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۶-۳-۱- اداری مقیاس ناحیه

۱-۳-۶-۳-۱- کاربری ادارات دولتی، عمومی در سطح ناحیه، شامل شهرداری نواحی (۱-۲۳۱۱) است

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۶-۳-۲- استقرار کاربری اداری مقیاس ناحیه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر، منطقه، ناحیه و محله مجاز است.

۱-۳-۶-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری قضایی مقیاس ناحیه، ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۶-۳-۴- حداکثر تراکم اداری مقیاس ناحیه ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می‌کند.

۱-۳-۶-۳-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری اداری برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به‌منظور استفاده کارکنان و یک واحد به‌منظور استفاده مراجع کنندگان در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۳-۶-۳-۶- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست یا مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۶-۷-در صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۰ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۶-۸- میزان فضای باز کاربری اداری مقیاس ناحیه حداقل ۶۰ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۶-۹- در کلیه ساختمان‌های اداری - انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۳-۶-۱۰- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۳-۶-۱۱- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۳-۶-۱۲- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۶-۴- اداری غیردولتی ویژه

کاربری اداری غیردولتی ویژه در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی معرفی نگردیده است و استقرار این کاربری در قالب ضوابط حاضر در نظر گرفته شده است.

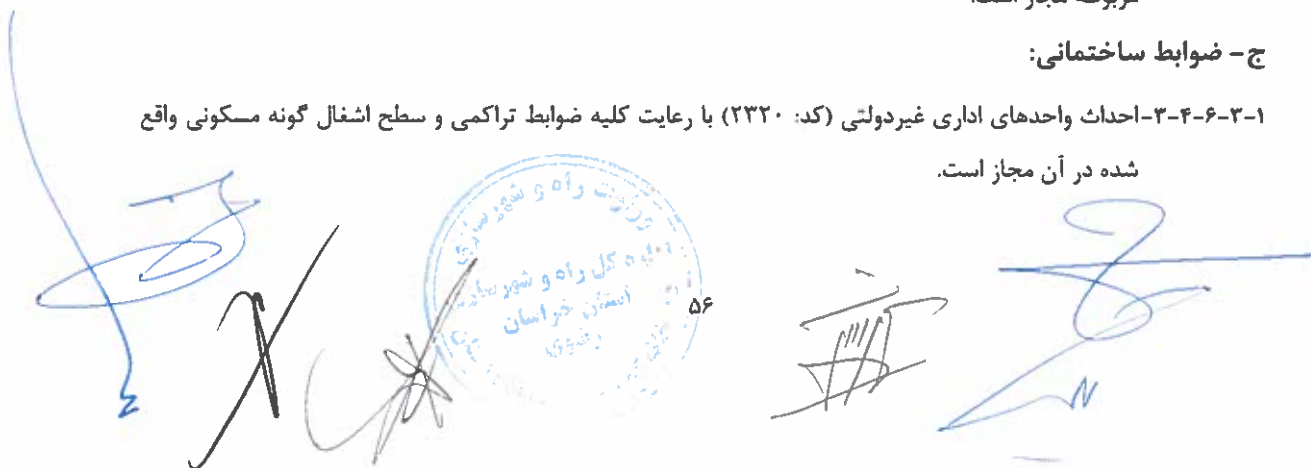
۱-۴-۶-۱- این کاربری شامل دفاتر وکالت، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله، دفاتر مهندسی و سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد (با فعالیت‌های غیراقتصادی و غیرانتفاعی) بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها علی‌رغم اینکه گونه‌ای از فعالیت‌های تجاری هستند ولی تجاری محسوب نگردیده و به‌عنوان فعالیت‌های اداری ویژه منظور می‌گردند. سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد (۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی ازدواج و طلاق (۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (۲۳۲۴) و انواع دفاتر مهندسی (۲۳۲۵) نیز مشمول این کاربری هستند

ب) محدوده‌های مجاز به استقرار

۱-۴-۶-۲- استقرار کاربری‌های اداری غیردولتی ویژه در کلیه گونه‌های کاربری مسکونی به‌جز مسکونی ویژه تراکم کم با محدودیت ارتفاعی در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر (در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها) و همچنین در کلیه محورهای مختلط بر اساس ضوابط مندرج در بند مربوطه مجاز است.

ج- ضوابط ساختمانی:

۱-۴-۶-۳- احداث واحدهای اداری غیردولتی (کد: ۲۳۲۰) با رعایت کلیه ضوابط تراکمی و سطح اشغال گونه مسکونی واقع شده در آن مجاز است.



۱-۳-۶-۴-۴-۱ احداث واحدهای اداری غیردولتی (کد: ۲۳۲۰) در محورهای مختلط با رعایت ضوابط تراکمی و سطح اشغال محور مختلط واقع شده در آن مجاز است.

۱-۳-۶-۴-۵-۱ حداقل اندازه واحد اداری غیردولتی معادل ۷۵ متر است.

۱-۳-۶-۴-۶-۱ به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای مفید کاربری اداری غیردولتی در گونه های مسکونی یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره ۱: در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به میزان مورد نیاز برابر ضوابط مربوطه هر فعالیت، از تعداد واحد کاسته خواهد شد.

۱-۳-۶-۴-۷-۱ به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای مفید کاربری اداری غیردولتی در محورهای مختلط یک واحد پارکینگ الزامی است.



The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the following text: "جمهوری اسلامی و شهرداری", "شماره پروانه", "مختلط", "شماره پروانه", "شماره پروانه". Below the stamp, there is a handwritten signature and a blue arrow pointing towards the stamp. The page number "۵۷" is written in the center of the bottom section.

۱-۳-۷- کاربری انتظامی

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری های اداری موجود تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری اداری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری اداری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۳-۷-۱- انتظامی مقیاس شهر و فراشهر

۱-۳-۷-۱-۱- احداث دواير قضایی در سطح شهر و فراشهر، از قبیل پزشکی قانونی (۱-۲۳۳۳)، مراکز اصلاحی (۲-۲۳۳۳)، ساختمان ادارات نیروی انتظامی (۳-۲۳۳۳)، راهنمایی و رانندگی (۴-۲۳۳۳)، مجتمع قضایی (۵-۲۳۳۳)، دادگستری (۶-۲۳۳۳) در این کاربری مجاز است

ب) ضوابط استقرار کاربری انتظامی

۱-۳-۷-۲- استقرار کاربری انتظامی مقیاس شهر و فراشهر در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و محورهای با عرض ۳۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

۱-۳-۷-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری انتظامی مقیاس شهر و فراشهر ۵۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۴۰ متر می باشد.

۱-۳-۷-۴- حداکثر تراکم انتظامی مقیاس شهر و فراشهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری انتظامی دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری انتظامی تبعیت می کند.

۱-۳-۷-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری انتظامی مقیاس شهر و فراشهر برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به منظور استفاده کارکنان و یک واحد به منظور استفاده مراجعه کنندگان الزامی است.

۱-۳-۷-۶- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، سرویس های بهداشتی و بارکینگ بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۳-۷-۷- ایجاد مهمانسراها و سالن ورزشی اختصاصی و سایر تأسیسات مشابه در این اراضی تا میزان سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۱-۳-۷-۸- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۷-۹- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مازاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۷-۱۰- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۵٪ از سطح کل پلاک مازاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز جهت انجام خدمات کارکنان همان مرکز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۷-۱۱- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۷-۱-۱۴- میزان فضای باز کاربری انتظامی مقیاس شهر حداقل ۵۵ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱,۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۷-۱-۱۳- در کلیه ساختمان‌های کاربری انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۳-۷-۱-۱۴- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۳-۷-۱-۱۵- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۳-۷-۱-۱۶- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۷-۲- انتظامی مقیاس منطقه

۱-۳-۷-۲-۱- دواير قضایی در سطح منطقه، شامل پلیس ۱۰+ (۸-۲۳۱۲)، آگاهی، کلانتری، پاسگاه (۱-۲۳۳۲)، پایگاه بسیج (۲-۲۳۳۲)، دادگاه (۳-۲۳۳۲) است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۷-۲-۲- استقرار کاربری انتظامی مقیاس منطقه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه مجاز است.

۱-۳-۷-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری قضایی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۳۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۷-۲-۴- حداکثر تراکم کاربری انتظامی مقیاس منطقه ۱۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری انتظامی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری انتظامی تبعیت می‌کند.

۱-۳-۷-۲-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری انتظامی برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به‌منظور استفاده کارکنان و یک واحد به‌منظور استفاده مراجع کنندگان در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۳-۷-۲-۶- ایجاد مهمانسراها و سالن ورزشی اختصاصی و سایر تأسیسات مشابه در این اراضی تا میزان سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۱-۳-۷-۲-۷- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۷-۲-۸- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۷-۲-۹- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۵٪ از سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز جهت انجام خدمات کارکنان همان مرکز در این اراضی مجاز است.

۱-۳-۷-۲-۱۰- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۷-۲-۱۱- میزان فضای باز کاربری - انتظامی مقیاس منطقه حداقل ۵۵ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۷-۲-۱۲- در کلیه ساختمان‌های انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۳-۷-۲-۱۳- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۳-۷-۲-۱۴- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۳-۷-۲-۱۵- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۷-۳-۳- انتظامی مقیاس ناحیه

۱-۳-۷-۳-۱- کاربری ادارات دولتی، عمومی و دوایر قضایی در سطح ناحیه، شامل شوراهای حل اختلاف (۱-۲۳۳۱) است

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۷-۳-۲- استقرار کاربری انتظامی مقیاس ناحیه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر، منطقه، ناحیه و محله مجاز است.

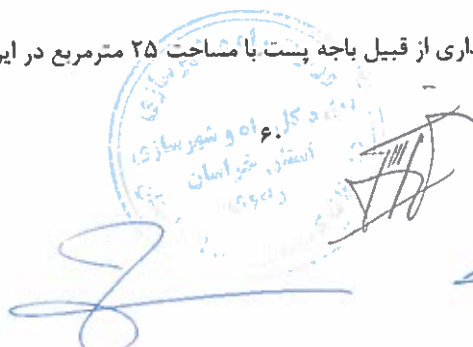
۱-۳-۷-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری انتظامی قضایی مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۷-۳-۴- حداکثر تراکم انتظامی مقیاس ناحیه ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری انتظامی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری انتظامی تبعیت می‌کند.

۱-۳-۷-۳-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری انتظامی برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به‌منظور استفاده کارکنان و یک واحد به‌منظور استفاده مراجع کنندگان در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۳-۷-۳-۶- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.



۱-۳-۷-۳-۷- در صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۰ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۷-۳-۸- میزان فضای باز کاربری انتظامی مقیاس ناحیه حداقل ۶۰ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱٫۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۷-۳-۹- در کلیه ساختمان‌های انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۳-۷-۳-۱۰- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۳-۷-۳-۱۱- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۳-۷-۳-۱۲- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۶۱

۱-۸-۳-۱ - درمانی مقیاس شهری

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۱-۸-۳-۱- احداث مراکز بهداشتی درمانی مقیاس شهر شامل بیمارستان‌های اصلی شهر (۲۵۴۱)، مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست (۲۵۴۲)، بیمارستان (۲۵۴۳)، خانه سالمندان (۲۵۴۵)، مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی (۲۵۴۶) و درمانگاه‌های دامپزشکی (۲۵۴۷) در این کاربری مجاز است.
۲-۱-۸-۳-۱- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری درمانی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری درمانی بیمارستان مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و استقرار سایر فعالیت‌های درمانی مقیاس شهر در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

ب-۱) ضوابط احداث بیمارستان‌های مقیاس شهر

۲-۱-۸-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای بیمارستان مقیاس شهر دو هکتار است. لازم به ذکر است کلیه بیمارستانهای موجود تثبیت شده تلقی می‌گردند و ضابطه تفکیک مشمول این مراکز نمی‌گردد.
تبصره: در پلاک‌های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی‌باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۴-۱-۸-۳-۱- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۱۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۶ طبقه و حداکثر ارتفاع ساختمان ۲۷ متر است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری بیمارستان مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط درمانی حاضر تبعیت می‌کند.

۵-۱-۸-۳-۱- دسترسی بیمارستان مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا و یک معبر فرعی با عرض حداقل ۱۶ متر و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده الزامی است. (لازم به ذکر است ضوابط دسترسی مشمول بیمارستانهای موجود نمی‌گردد)

۶-۱-۸-۳-۱- در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهر و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تأمین زمین به میزان حداقل ۵۰ درصد مساحت فوق مجاز خواهد بود.

۷-۱-۸-۳-۱- تأمین پارکینگ به میزان هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد پارکینگ (۱ واحد شاغلان و ۱ واحد مراجعه‌کنندگان) در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۳-۸-۲- درمانی مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۸-۲-۱- احداث مراکز بهداشتی درمانی در سطح منطقه، در این کاربری مجاز است از قبیل بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت (۲۵۳۱)، مراکز انتقال خون و بانک خون (۲۵۳۲).

۱-۳-۸-۲-۲- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب-۱) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری درمانی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری درمانی مقیاس منطقه در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه نیز مجاز است.

۱-۳-۸-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقیاس منطقه ۵۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۳۵ متر می‌باشد.

تبصره: در قسمت‌هایی از شهر (بافت پر^۱) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تائید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های درمانی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره: در پلاک‌های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی‌باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

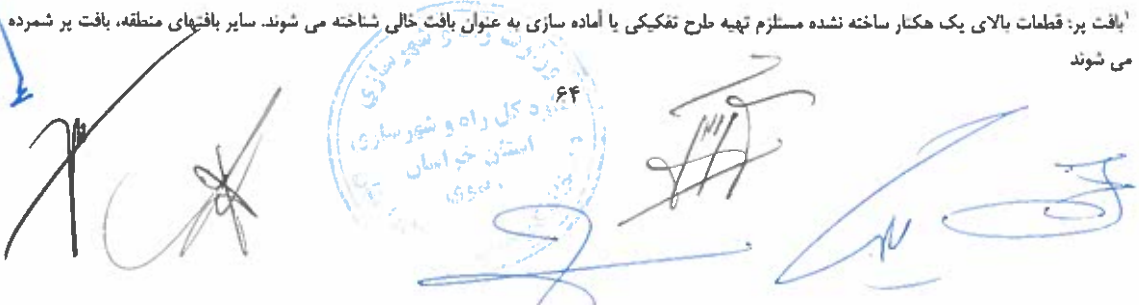
۱-۳-۸-۲-۴- حداکثر تراکم درمانی مقیاس منطقه ۱۴۰ درصد، حداکثر ارتفاع ساختمان ۲۰ متر، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری بیمارستان مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات، اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه یا، کنگ و ... از ضوابط درمانی حاضر تبعیت می‌کند. بدیهی است تراکم نیز به تناسب تعداد طبقات تغییر خواهد نمود.

۱-۳-۸-۲-۵- احداث دو طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت‌های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می‌گردد زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

تبصره: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس منطقه، معادل ۲۰ درصد عرصه مازاد بر تراکم مجاز (در قالب سطح اشغال تعیین شده) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب

^۱ بافت پر: قطعات بالای یک هکتار ساخته نشده مستلزم تهیه طرح تفکیکی یا آماده سازی به عنوان بافت خالی شناخته می‌شوند. سایر بافتهای منطقه، بافت پر شمرده می‌شوند.



با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های درمانی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۱-۳-۸-۲-۶- دسترسی اراضی درمانی مقیاس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا (به جز شریانی درجه یک) الزامی است.

۱-۳-۸-۲-۷- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا تأمین ۲ واحد محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۳-۸-۲-۸- باهدف تأمین فضای مناسب، در کلیه کاربری‌های درمانی مقیاس منطقه پیش‌بینی عقب‌نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و وردی اصلی الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۸-۲-۹- تفکیک کاربری درمانی بیمارستانی و بهزیستی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نمی‌باشند.

۱-۳-۸-۲-۱۰- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱-۳-۸-۲-۱۱- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۸-۳-۲- درمانی مقیاس ناحیه

علاوه بر کاربری درمانی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری درمانی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۸-۳-۱- احداث مراکز بهداشتی درمانی در سطح ناحیه، در این محدوده مجاز است از قبیل پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی (۲۵۲۱)، پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی (۲۵۲۲).

۱-۳-۸-۳-۲- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۸-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

تبصره: بدیهی است کاربری‌های درمانی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۳-۸-۳-۴- حداکثر تراکم درمانی مقیاس ناحیه ۱۳۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری درمانی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط ساختمانی از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

۱-۳-۸-۳-۵- احداث یک طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت‌های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس ناحیه تخصیص حداکثر ۲۰ درصد عرصه، مازاد بر تراکم مجاز (بدون تفکیک) به کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) مجاز است

تبصره ۳: به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس ناحیه حاشیه محور تخصیص حداکثر ۲۰ درصد عرصه در قالب تراکم مجاز (بدون تفکیک) به کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) مجاز است.

۱-۳-۸-۳-۶- دسترسی اراضی درمانی مقیاس ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا (به جز شریانی درجه یک) الزامی است.

۱-۳-۸-۳-۷- باهدف تأمین فضای توقف مناسب، در کلیه کاربری‌های درمانی مقیاس ناحیه پیش‌بینی عقب‌نشینی به عمق حداقل ۳ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی است. این ضابطه مشمول کاربریهای درمانی مستقر در حاشیه محورهای مختلط نخواهد شد

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۸-۳-۸- تفکیک کاربری درمانی مقیاس ناحیه که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند، مجاز نمی‌باشند.

۱-۳-۸-۳-۹- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱-۳-۸-۳-۱۰- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۳-۸-۳-۱۱- به منظور تسهیل احداث کاربری‌های درمانی در حاشیه محورهای مختلط تأمین پارکینگ در کاربری درمانی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های درمانی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

۱-۳-۸-۳-۱۲- تأمین پارکینگ در سایر کاربریهای درمانی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۲ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.



۱-۳-۸-۴- درمانی مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۸-۴-۱- احداث مراکز درمانی مقیاس محله، در این محدوده مجاز است از قبیل درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان محلی (۲۵۱۱)، مراکز تنظیم خانواده (۲۵۱۲)

۱-۳-۸-۴-۲- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۸-۴-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۱۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۸-۴-۴- حداکثر تراکم درمانی مقیاس محله ۱۷۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری درمانی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط ساختمانی از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

۱-۳-۸-۴-۵- دسترسی اراضی درمانی مقیاس محلی حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی و جمع و پخش کننده الزامی است.

۱-۳-۸-۴-۶- با توجه به ماهیت خدماتی کاربری درمانی مقیاس محلی، تامین پارکینگ در این فعالیت مجاز نمی‌باشد.

۱-۳-۸-۴-۷- به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس محله تخصیص حداکثر ۱۰ درصد عرصه در قالب تراکم مجاز (بدون تفکیک) به کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) مجاز است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۸-۴-۸- تفکیک کاربری درمانی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نمی‌باشند.

۱-۳-۸-۴-۹- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱-۳-۸-۴-۱۰- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.



۶۷

۱-۳-۸-۵- مراکز دامپزشکی

مراکز درمانی دامپزشکی اعم از کلینیک، دفتر امور مشاوره، پلی کلینیک و بیمارستان ویژه حیوانات خانگی و شهری به موسساتی اطلاق می‌شود که براساس سیاستها، ضوابط و برنامه های سازمان در انجام امور تشخیصی، درمانی، پیشگیری و بهداشتی به طور پاره وقت و یا تمام وقت به صورت سرپایی یا بستری در محل درمانگاه از طریق پذیرش حیوان خانگی، معاینه، جراحی و پاراکلینیک و ارائه ملزومات حیوانات خانگی یا از طریق اعزام آمبولانس سیار در محدوده جغرافیایی تعیین شده تاسیس و فعالیت می نماید.

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۸-۵-۱- احداث مراکز دامپزشکی از قبیل بیمارستان‌های دامپزشکی (۲۵۵۲)، کلینیکها و پلی کلینیکهای دامپزشکی (۲۵۵۱) مجاز می‌باشد.

۱-۳-۸-۵-۲- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب-۱) ضوابط استقرار بیمارستانهای دامپزشکی

بیمارستان دامپزشکی به مراکزی اطلاق می‌گردد که براساس سیاستها، ضوابط و برنامه‌های سازمان دامپزشکی کشور در انجام امور تشخیصی، درمانی، پیشگیری و بهداشتی به طور شبانه روزی از طریق پذیرش دام، معاینه، آزمایش، تجویز دارو، جراحی و مامایی به صورت عمومی / اختصاصی / تخصصی و در صورت لزوم بستری کردن دام در محل بیمارستان و یا اعزام اکیپ های سیار به محل استقرار دام در محدوده جغرافیایی تعیین شده تاسیس و فعالیت می نماید.

۱-۳-۸-۵-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی بیمارستانهای دامپزشکی ۵۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۸-۵-۴- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد، حداکثر ارتفاع ساختمان ۲۰ متر، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی زیرزمین است.

- تأمین فضای باز مورد نیاز داخل کاربری مورد نظر بدون احتساب شبکه دسترسی و پارکینگ الزامی است.

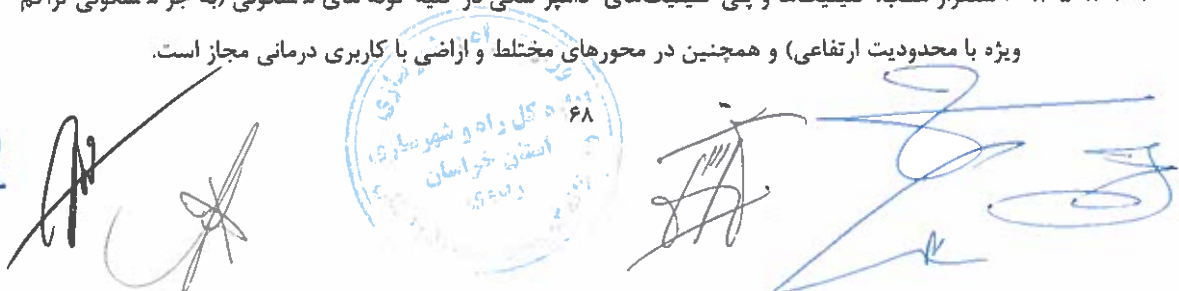
۱-۳-۸-۵-۵- دسترسی حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.

۱-۳-۸-۵-۶- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیرینا تأمین ۲ واحد محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۳-۸-۵-۷- باهدف تأمین فضای توقف مناسب، پیش‌بینی عقب‌نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی ورودی اصلی الزامی است.

ب-۲) ضوابط استقرار مطب، کلینیک ها و پلی کلینیکهای دامپزشکی

۱-۳-۸-۵-۸- استقرار مطب، کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی در کلیه گونه های مسکونی (به جز مسکونی تراکم ویژه یا محدودیت ارتفاعی) و همچنین در محورهای مختلط و اراضی با کاربری درمانی مجاز است.



۱-۳-۸-۵-۹- استقرار مطب، کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی در کاربری‌های مسکونی در کل پلاک (در گونه های مسکونی کوتاه مرتبه با حداکثر تعداد دو طبقه) و یا یک واحد (در گونه های مسکونی آپارتمانی) با دسترسی مجزا و با رعایت قانون آپارتمانها در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بر اساس ضوابط مندرج در گونه مربوطه مجاز است.

۱-۳-۸-۵-۱۰- احداث مطب، کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی در محورهای مختلط با رعایت ضوابط تراکمی و سطح اشغال آن محور مجاز است.

۱-۳-۸-۵-۱۱- حداقل اندازه قطعه جهت احداث مطب، کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی ۲۵۰ متر مربع است

۱-۳-۸-۵-۱۲- در کلینیک‌های واقع در مجتمع مسکونی، تجاری و غیره دسترسی به واحد کلینیک بایستی از سایر قسمت های ساختمان جدا باشد

۱-۳-۸-۵-۱۳- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید کلینیک‌های دامپزشکی دو واحد پارکینگ الزامی است

تبصره: تامین پارکینگ مورد نیاز در محورهای مختلط الزامی نیست

۱-۳-۸-۵-۱۴- تامین ورودی مستقل و تهویه مستقل برای کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی الزامی است



۶۹

۱-۳-۸-۶- کاربری های درمانی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های درمانی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های آموزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری آموزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. نظر به اینکه هدف از ستاره دار کردن این اراضی خدماتی، جلوگیری از تضییع حقوق عمومی در برخورداری از خدمات بوده است لذا این اراضی میبایستی به لحاظ سابقه مورد بررسی قرار بگیرند.

الف- در صورتی که این اراضی دارای سابقه واگذاری دولتی با کاربری خدماتی باشند کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. استعلام از اداره کل راه و شهرسازی (معاونت املاک و حقوقی) الزامی می باشد.

ب- در صورتی که این اراضی جزو سهم خدمات و تعهدات آماده سازی باشند (دارای سابقه توافق جهت تخصیص به خدمات) کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. بررسی این موضوع توسط شهرداری صورت می پذیرد.

پ- کلیه پلاک هایی که برابر بررسی های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک های دارای کاربری انتفاعی مجاور را خواهند داشت. مسئولیت صحت این امر بر عهده شهرداری مشهد خواهد بود. :

ت- در صورتی که هیچکدام از موارد الف و ب و پ مشمول ملک نباشد::

ت ۱- در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، شهرداری می تواند با اعمال قوانین مربوط (ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) نسبت به پاسخگویی با تراکم اعلام شده (بر اساس کاربری انتفاعی مجاور) به پلاک مذکور اقدام نماید.

تبصره ۱- در پلاک های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می بایستی با عرض ۲۰ متر باشد) در ازای احداث حداقل دو طبقه کاربری خدماتی، احداث حداکثر ۴ طبقه کاربری تجاری، با رعایت حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات بلامانع است.

تبصره ۲- در صورت درخواست متقاضی، پاسخگویی پلاک با کاربری خدماتی مشروط به تامین ضوابط کاربری مربوطه با تایید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها (کاربری های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است براساس صورتجلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح نامه توصیه میگردد.

تبصره- در صورت عدم وجود حداقل مساحت و یا عرض معبر و نقشه مناسب جهت پاسخگویی با کاربریهای ورزشی، درمانی، فرهنگی یا آموزشی، اختصاص مساحت باقیمانده با کاربری فضای سبز عمومی مجاز است.

۷۰



۱-۳-۹- کاربری مذهبی

۱-۱-۹-۳-۱- با توجه به ویژگی کاربری مذهبی و عدم امکان پیشنهاد آن بر روی اراضی دارای مالکیت خصوصی، در طرح تفصیلی شهر مشهد، کاربری مذهبی پیشنهاد نگردیده بلکه ضوابط ویژه ای برای استقرار این کاربری ارائه گردیده است. لازم به ذکر است در طرح تفصیلی کاربری های مذهبی موجود تثبیت گردیده است. احداث کاربری مذهبی در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۳-۹-۲- مذهبی مقیاس شهر

احداث مراکز مذهبی در سطح شهر، شامل کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی، مسجد جامع، مصلا و مهدیه (۲۸۱۳) در این کاربری مجاز است.

الف) ضوابط استقرار کاربری مذهبی

۱-۲-۹-۳-۱- استقرار کاربری مذهبی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه مجاز و محورهای با عرض ۳۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

۱-۲-۹-۳-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری مذهبی مقیاس شهر ۱۰۰۰۰ مترمربع (۱ هکتار) و حداقل بر یک قطعه با معبر ۶۰ متر می باشد.

۱-۲-۹-۳-۳- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس شهر ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

۱-۲-۹-۳-۴- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، تأمین ۲ واحد پارکینگ برای کارکنان و مراجعان در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۲-۹-۳-۵- احداث فعالیت های مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا، رستوران و محصولات که در رابطه با نوع کاربری های مذهبی باشد) بدون تفکیک از مجموعه به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت زمین بلامانع است. (تجاری های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری مذهبی هستند).

۱-۲-۹-۳-۶- طبقه زیرزمین با سطح اشغال حداکثر ۵۰ درصد برای اختصاص یافتن به وضوخانه و تأسیسات و سرویس بهداشتی و انبار و پارکینگ جزو تراکم محسوب نمی گردد.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۹-۳-۷- احداث سرویس های بهداشتی (توالت های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی شود.

۱-۲-۹-۳-۸- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.

۱-۲-۹-۳-۹- رعایت ضوابط حداقل ۶ متر عقب نشینی از بر عریض ترین گذرگاه جانبی در کاربری مذهبی مقیاس شهری جهت پیشخوان تجمع افراد تا سقف ۵٪ مساحت (حداقل ۳۵۰ مترمربع) الزامی است.

۱-۲-۹-۳-۱۰- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۹-۳-۱۱- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۳-۹-۲-۱۲- طرح نورپردازی برای سیمای شبانه مساجد در مقیاس شهر الزامی است که می‌بایست به همراه سایر اسناد فنی به تائید مراجع قانونی برسد.

۱-۳-۹-۳- مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه

۱-۳-۹-۳-۱- احداث مراکز مذهبی در سطح ناحیه، از قبیل کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مساجد بزرگ مقیاس، حسینیه‌های بزرگ مقیاس (۲۸۱۲) در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۹-۳-۲- استقرار کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط و محورهای با عرض حداقل ۲۰ متر و دارای نقش عملکردی جمع و پخش کننده و بالاتر مجاز است.

۱-۳-۹-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۹-۳-۴- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

۱-۳-۹-۳-۵- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۳-۹-۳-۶- احداث فعالیت‌های مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا، رستوران و محصولات که در رابطه با نوع کاربری‌های مذهبی باشد) بدون تفکیک از مجموعه به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت زمین بلامانع است. (تجاری‌های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری مذهبی هستند).

۱-۳-۹-۳-۷- طبقه زیرزمین با سطح اشغال حداکثر ۷۰ درصد برای اختصاص یافتن به وضوخانه و تأسیسات و سرویس بهداشتی و انبار و پارکینگ جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۹-۳-۸- احداث سرویس‌های بهداشتی (توالت‌های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به‌طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

۱-۳-۹-۳-۹- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.

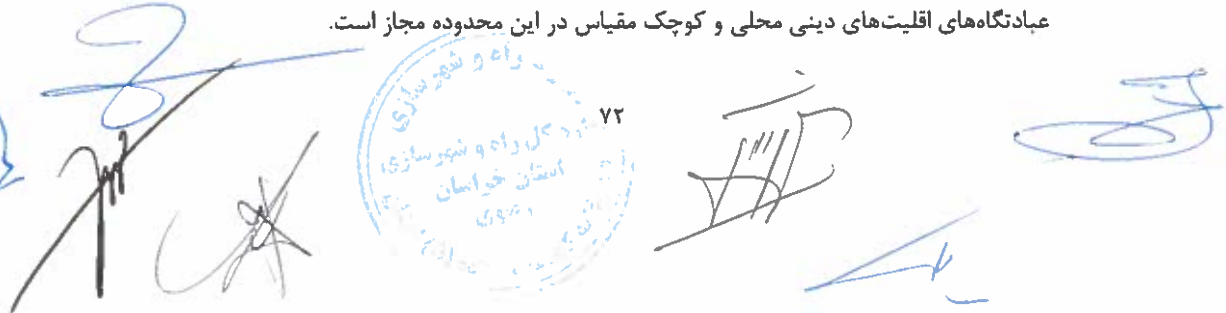
۱-۳-۹-۳-۱۰- عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از بر محور جهت ایجاد پیشخوان تا سقف ۵٪ (حداقل ۷۵ مترمربع) در مساحت در مقابل کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه الزامی است.

۱-۳-۹-۳-۱۱- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۳-۹-۳-۱۲- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی منطقه و ناحیه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۹-۴- مذهبی مقیاس محله

احداث مراکز مذهبی مقیاس محله از قبیل مساجد کوچک محلی (۲۸۱۱) و همچنین کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی محلی و کوچک مقیاس در این محدوده مجاز است.



ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۴-۹-۳-۱- استقرار کاربری مذهبی مقیاس محله در حاشیه کلیه محورهای مختلط و همچنین کاربری های مسکونی در محورهای با عرض حداقل ۱۲ متر و دارای نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.
- ۱-۴-۹-۳-۲- حداقل مساحت قطعه زمین ۲۵۰ مترمربع است. حداقل بر یک قطعه با معبر می‌بایست ۱۰ متر می‌باشد.
- ۱-۴-۹-۳-۳- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس محله ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.
- ۱-۴-۹-۳-۴- احداث فعالیت‌های مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، تجاری مقیاس محله) بدون تفکیک از مجموعه به میزان حداکثر ۱۰ درصد مساحت زمین بلامانع است. (تجاری های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری مذهبی هستند).

ج) سایر ضوابط

- ۱-۴-۹-۳-۵- احداث سرویس‌های بهداشتی (توالت‌های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به‌طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
- ۱-۴-۹-۳-۶- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.
- ۱-۴-۹-۳-۷- عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از هر محور جهت ایجاد پیشخوان تا سقف ۵٪ (حداقل ۳۰ مترمربع) در مساحت در مقابل کاربری مذهبی مقیاس محله الزامی است.
- ۱-۴-۹-۳-۸- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- ۱-۴-۹-۳-۹- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۷۳

۱-۳-۱- کاربری فرهنگی هنری

۱-۱۰-۳-۱- فرهنگی هنری مقیاس شهر

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۱۰-۳-۱-۱- احداث مراکز فرهنگی در سطح شهر، از قبیل کتابخانه‌های مرکزی تخصصی (۲۶۴۱)، مجتمع‌های فرهنگی (۲۶۴۲)، سالن اجتماعات (۲۶۴۳)، سینما (۲۶۴۴)، تئاتر (۲۶۴۵)، سالن کنسرت (۲۶۴۶)، موزه‌ها و نمایشگاه‌های هنری (۲۶۴۷) در این کاربری مجاز است.

۱-۱۰-۳-۱-۲- احداث سایر کاربری‌ها به‌غیر از موارد مندرج در فوق در اراضی کاربری فرهنگی مجاز نمی‌باشد.

ب) ضوابط استقرار کاربری فرهنگی

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری‌های فرهنگی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه براساس ضوابط مجاز است.

۱-۱۰-۳-۱-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس شهر ۲۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: در قسمت‌هایی از شهر (بافت پر^۱) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تأیید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره: در پلاک‌های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی‌باشند (کنترل آن الزاماً توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۱۰-۳-۱-۴- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس شهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: به‌منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد تراکم مازاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی‌شاپ، کتاب‌فروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

^۱ بافت پر: قطعات بالای یک هکتار ساخته نشده مستلزم تهیه طرح تفکیکی یا آماده‌سازی به عنوان بافت خالی شناخته می‌شوند. سایر بافت‌های منطقه، بافت پر تبصره می‌شوند

شهر و شهرسازی
راه کل راه و شهرسازی
۷۴۲ استان خراسان رضوی
مختلط

تبصره ۳: احداث سالن اجتماعات حداکثر در ۳۰ درصد تراکم کاربری فرهنگی مجاز بوده و مابقی زیربنا می بایست به سایر فعالیت‌های فرهنگی اختصاص یابد.

۱-۳-۱-۱۰-۵- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده به بالا الزامی است.

۱-۳-۱-۱۰-۶- به منظور تسهیل احداث فعالیت های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس شهر حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است. تبصره: تامین پارکینگ در سایر کاربریهای فرهنگی مقیاس شهر (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۷۵ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱-۱۰-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۳-۱-۱۰-۸- تامین فضای باز به میزان حداقل ۵۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱-۱۰-۹- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۳-۱-۱۰-۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تائید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

۱-۳-۱۰-۲- فرهنگی هنری مقیاس منطقه

الف) فعالیت های مجاز

۱-۳-۱۰-۲-۱- احداث مراکز فرهنگی در سطح منطقه، از قبیل کتابخانه، گالری ها و نگارخانه ها (۲۶۳۱) و فرهنگسراها (۲۶۳۲) و سینما (۲۶۴۴)، تئاتر (۲۶۴۵)، سالن کنسرت (۲۶۴۶) در این کاربری مجاز است

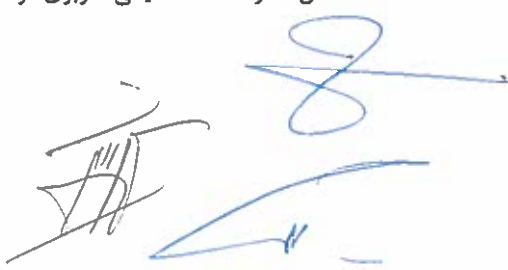



۱-۳-۱۰-۲-۲- احداث سایر کاربری ها به غیر از موارد مندرج در فوق در اراضی کاربری فرهنگی مجاز نمی باشد.

ب) ضوابط استقرار کاربری ها

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فرهنگی مقیاس منطقه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

۱-۳-۱۰-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس منطقه ۷۵۰ مترمربع می باشد.

۷۵



تبصره: بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۴-۲-۱۰-۳-۱- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس منطقه ۱۷۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس منطقه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط براساس از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

تبصره: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس منطقه، معادل ۳۰ درصد تراکم مزاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی‌شاپ، کتاب‌فروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۴-۲-۱۰-۳-۱- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده به بالا الزامی است.

۴-۲-۱۰-۳-۱-۶- به منظور تسهیل احداث فعالیت های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس منطقه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تامین پارکینگ در سایر کاربریهای فرهنگی مقیاس منطقه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۴-۲-۱۰-۳-۱-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.



Handwritten signatures and blue ink marks at the bottom of the page.

۱-۳-۱۰-۲-۸- تأمین فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۰-۲-۹- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۳-۱۰-۲-۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

۱-۳-۱۰-۳-۱- فرهنگی هنری مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۰-۳-۱- احداث مراکز فرهنگی در سطح ناحیه، از قبیل کتابخانه‌های کوچک، سینما، تئاتر مقیاس ناحیه، خانه فرهنگ، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان (۲۶۲۱) در این کاربری مجاز است

۱-۳-۱۰-۳-۲- احداث سایر کاربری‌ها به‌غیراز موارد مندرج در فوق در اراضی کاربری فرهنگی مجاز نیست.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فرهنگی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

۱-۳-۱۰-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره ۱: بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۲: با توجه با کمبود شدید سرانه کاربری فرهنگی و ضرورت پیش بینی رویکردهای تشویقی جهت استقرار این فعالیت در تلفیق با کاربری‌های انتفاعی حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، در صورت تقاضا جهت احداث فعالیت فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط با مساحتی کمتر از نصاب پیش بینی شده (حداقل ۲۵۰ مترمربع) بلامانع است

۱-۳-۱۰-۳-۴- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس ناحیه ۱۷۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره: به‌منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس ناحیه، معادل ۳۰ درصد تراکم مازاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی‌شاپ، کتاب‌فروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.



Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signatures in blue ink.

۳-۱-۳-۱-۵- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است. دسترسی از شریانی درجه یک ممنوع است.

۳-۱-۳-۱-۶- به منظور تسهیل احداث فعالیت های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تامین پارکینگ در سایر کاربریهای فرهنگی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۳-۱-۳-۱-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۳-۱-۳-۱-۸- تامین فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۳-۱-۳-۱-۹- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۳-۱-۳-۱-۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تائید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. One signature is large and stylized, while others are smaller and more compact. To the right, there is a circular official stamp with Persian text. The stamp contains the name of the organization, the title of the official, and the date. Below the stamp, the number '۷۸' is written.

ج) سایر ضوابط

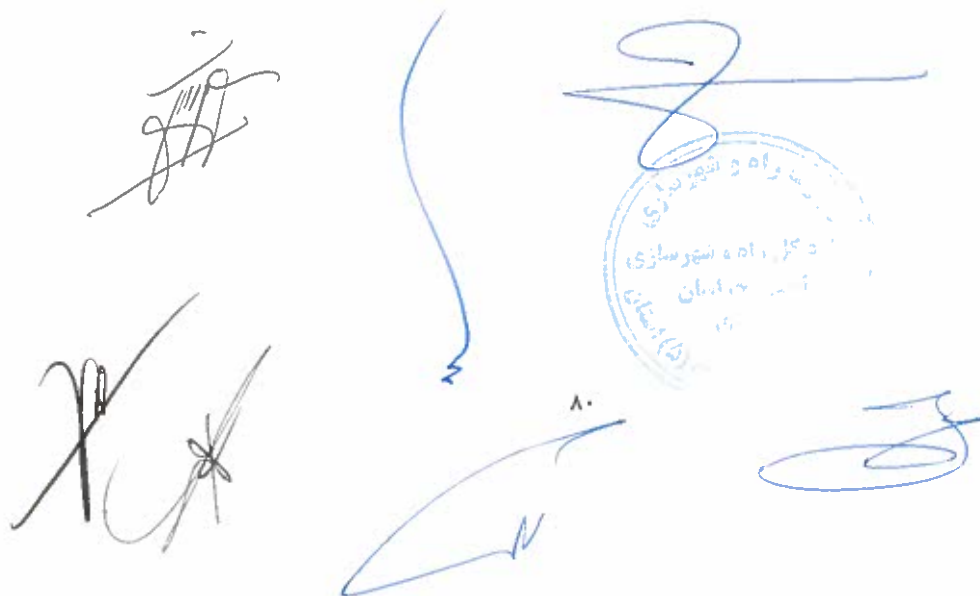
۱-۳-۱۰-۴-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۳-۱۰-۴-۸- احداث پارکینگ در کاربری فرهنگی مقیاس محله الزامی نمی باشد

۱-۳-۱۰-۴-۹- تأمین فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۰-۴-۱۰- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۳-۱۰-۴-۱۱- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تائید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.



۸۰

۱-۳-۱۰-۵- کاربری های فرهنگی هنری (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های آموزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های آموزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری آموزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. نظر به اینکه هدف از ستاره دار کردن این اراضی خدماتی، جلوگیری از تضییع حقوق عمومی در برخورداری از خدمات بوده است لذا این اراضی میبایستی به لحاظ سابقه مورد بررسی قرار بگیرند.

الف- در صورتی که این اراضی دارای سابقه واگذاری دولتی با کاربری خدماتی باشند کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. استعلام از اداره کل راه و شهرسازی (معاونت املاک و حقوقی) الزامی می باشد.

ب- در صورتی که این اراضی جزو سهم خدمات و تعهدات آماده سازی باشند (دارای سابقه توافق جهت تخصیص به خدمات) کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. بررسی این موضوع توسط شهرداری صورت می پذیرد.

پ- کلیه پلاک هایی که برابر بررسی های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک های دارای کاربری انتفاعی مجاور را خواهند داشت. مسئولیت صحت این امر بر عهده شهرداری مشهد خواهد بود. :

ت- در صورتی که هیچکدام از موارد الف و ب و پ مشمول ملک نباشد::

ت ۱- در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، شهرداری می تواند با اعمال قوانین مربوط (ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) نسبت به پاسخگویی با تراکم اعلام شده (بر اساس کاربری انتفاعی مجاور) به پلاک مذکور اقدام نماید.

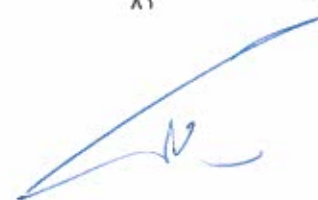


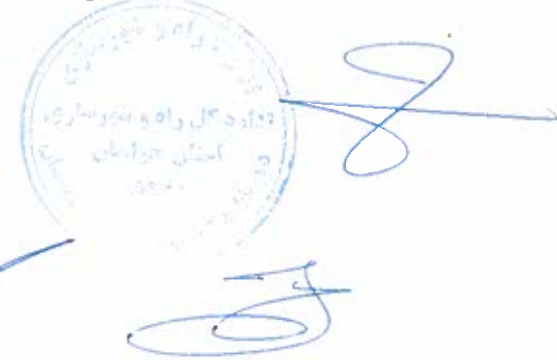
تبصره ۱- در پلاک های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می بایستی با عرض ۲۰ متر باشد) در ازای احداث حداقل دو طبقه کاربری خدماتی، احداث حداکثر ۴ طبقه کاربری تجاری، با رعایت حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات بلامانع است.

تبصره ۲- در صورت درخواست متقاضی، پاسخگویی پلاک با کاربری خدماتی مشروط به تامین ضوابط کاربری مربوطه با تایید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها (کاربری های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است براساس صورتجلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح نامه توصیه میگردد.

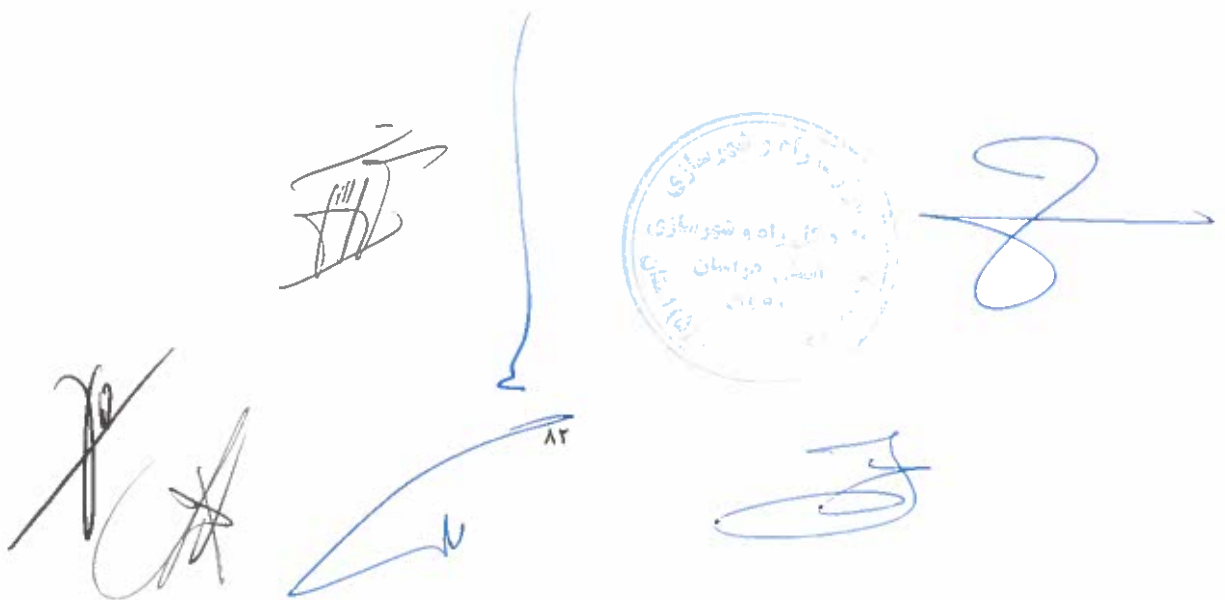
تبصره- در صورت عدم وجود حداقل مساحت و یا عرض معبر و نقشه مناسب جهت پاسخگویی با کاربریهای ورزشی، درمانی، فرهنگی یا آموزشی، اختصاص مساحت باقیمانده با کاربری فضای سبز عمومی مجاز است.

۸۱



۱-۳-۱۱ - کاربری تاریخی (بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت)

رعایت ضوابط و مقررات کاربری های تاریخی و حرایم مصوب آن براساس ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری الزامی است.



The image shows several handwritten signatures in blue ink. A prominent signature is written vertically in the center. To its right is a circular official stamp with Persian text: "جمهوری اسلامی ایران" (Islamic Republic of Iran), "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Road and Urban Planning), "انصار خراسان" (Ansan Khorasan), and "تهران" (Tehran). Below the stamp is another signature. In the bottom left, there are two more signatures, one of which is crossed out with a diagonal line. A small number "۸۲" is written near the bottom center.

۱-۳-۱۲- کاربری ورزشی

۱-۳-۱۲-۱- ورزشی مقیاس شهر و فراشهر

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۳-۱۲-۱-۱- مراکز ورزشی در سطح شهر، فعالیت‌هایی از قبیل مجموعه‌های بزرگ ورزشی (۲۴۴۱)، استادیوم‌ها (۲۴۴۲)، زورخانه‌ها (۲۴۴۳)، پیست‌های ورزشی دوچرخه و اسکیت (۲۴۴۴) را دربرمی‌گیرد.
- ۱-۳-۱۲-۱-۲- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها:

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری‌های ورزشی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه مجاز است.

ب-۱) مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی) پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت

- ۱-۳-۱۲-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی ۱۰۰۰۰ مترمربع (۱ هکتار) و حداقل بر قطعه ۶۰ متر می‌باشد.
- تبصره: در پلاک‌های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دنازی تعارض مالکیتی نمی‌باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.
- ۱-۳-۱۲-۳-۱-۴- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ۱۰ هکتار، ۴۰ درصد سطح کل زمین و برای اراضی بیشتر از ۱۰ هکتار، ۳۰ درصد کل زمین می‌باشد.

- ۱-۳-۱۲-۳-۱-۵- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۴۰ درصد است.
- تبصره ۱: در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهر و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تأمین زمین به میزان ۵۰ درصد مساحت فوق مجاز خواهد بود.
- تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق‌پذیری و انعطاف‌پذیری کاربری‌های مقیاس شهری پیشنهادی، معادل ۲۵ درصد مزاد بر زیربنا (معادل افزایش ۱۰ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها استثنای احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری‌های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیر تأمین سرانه‌های پیشنهادی تعریف گردیده است.

- ۱-۳-۱۲-۳-۱-۶- احداث ساختمان‌های اداری مربوط به سازمان‌ها و فدراسیون‌های ورزشی تا میزان ۱۰ درصد زیربنا در مقیاس شهری مجاز است.

- ۱-۳-۱۲-۳-۱-۷- احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهای جانبی برای استفاده‌کنندگان به صورت محدود به میزان ۱۰ درصد زیربنا زیر بنا با رعایت ضوابط ورزشی مقیاس شهر در طبقه فوقانی مجاز است.

- ۱-۳-۱۲-۳-۱-۸- در هر صورت سطح اشغال کاربری ورزشی مقیاس شهر نمی‌بایست از ۴۰ درصد افزایش یابد.

۸۳



۱-۳-۱۲-۹- احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت ورزشی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۳-۱۲-۱۰- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه ۱ (دسترسی از کندراه) و یک معبر فرعی با عرض حداقل ۲۰ متر و نقش عملکردی جمع و پخش کننده الزامی است.

۱-۳-۱۲-۱۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است. توصیه می گردد مطالعات اثرسنجی ترافیک در این خصوص انجام گیرد.

ب-۲) ضوابط مربوط به احداث استادیوم

۱-۳-۱۲-۱۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی ۲۰۰۰۰ مترمربع (۲ هکتار) و حداقل بر قطعه ۸۰ متر می باشد.

تبصره: در بلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۱۲-۱۳- ضوابط احداث استادیوم های ورزشی بنا به طرح ویژه و ضوابط متولی مربوطه تعیین خواهد شد.

تبصره: به منظور افزایش تحقق پذیری و انعطاف پذیری کاربری های مقیاس شهری پیشنهادی، معادل ۲۵ درصد مزاد بر زیربنا (معادل افزایش ۲,۵ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیر تأمین سرانه های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۳-۱۲-۱۴- احداث ساختمان های اداری مربوط به سازمان ها و فدراسیون های ورزشی تا میزان ۱۰ درصد زیربنا در مقیاس شهری با رعایت سایر ضوابط کاربری اداری مجاز است.

۱-۳-۱۲-۱۵- احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهای جانبی برای استفاده کنندگان به صورت محدود به میزان حداکثر ۱۰ درصد زیربنا با رعایت ضوابط ورزشی مقیاس منطقه در طبقه فوقانی مجاز است.

۱-۳-۱۲-۱۶- در هر صورت سطح اشغال کاربری ورزشی استادیوم نمی بایست از ۱۰ درصد افزایش یابد.

۱-۳-۱۲-۱۷- به ازای هر ۴۰۰ مترمربع مساحت عرصه تأمین یک واحد پارکینگ و همچنین به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است. ضروری است در هر صورت توصیه می گردد اثرسنجی ترافیکی تهیه شود.

۱-۳-۱۲-۱۸- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه ۱ (دسترسی از کندراه) و یک معبر فرعی با عرض حداقل ۲۰ متر و نقش عملکردی جمع و پخش کننده الزامی است. دسترسی سواره و پیاده در مجاورت هم مجاز است.

۸۴



ب-۳) ضوابط مربوط زورخانه

۱-۳-۱۲-۱۹-۱- حدافل اندازه قطعه تفکیکی ۵۰۰ مترمربع و حدافل بر قطعه ۲۰ متر می‌باشد.

تبصره: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۱۲-۲۰-۱- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه می‌باشد.

۱-۳-۱۲-۲۱-۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۳-۱۲-۲۲-۱- دسترسی زورخانه حدافل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده و شریانی درجه ۲ الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۲-۲۳-۱- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش های مختلف وضع شده است لازم الراعیه می‌باشد.

۱-۳-۱۲-۲۴-۱- عقب نشینی جانبی دربر خیابان اصلی تر به میزان ۶ متر برای پیشخوان در کاربری های ورزشی مقیاس شهری (به جز زورخانه) الزامی است.

۱-۳-۱۲-۲- ورزشی مقیاس منطقه

الف) فعالیت های مجاز

۱-۳-۱۲-۲-۱- احداث مراکز ورزشی در سطح منطقه از قبیل سالن های ورزشی بزرگ (۲۴۳۲)، زمین های ورزشی (۲۴۳۱) و استخر و سونا (۲۴۳۳) در این کاربری مجاز است

۱-۳-۱۲-۲-۲- احداث و استفاده سایر کاربری های غیر از موارد مندرج در بند فوق ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری ها

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری ورزشی مقیاس منطقه در حاشیه کلیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه نیز مجاز است.

۱-۳-۱۲-۳-۲- حدافل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: در صورت کمبود زمین در بافت های پر شهر و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تأمین زمین به میزان ۵۰ درصد مساحت فوق مجاز خواهد بود. بدیهی است کاربری های ورزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود دارای سند ۶ دانگ قانونی که دارای تعارض مالکیتی نمی باشند (کنترل آن الزاما توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آنها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای

۸۵

شماره کل راه و شهرسازی
استان خراسان
۱۳۹۷

مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر براساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۱۲-۴-۴- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس منطقه سرپوشیده (استخر، سونا و سالن ورزشی) ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی زیرزمین است.

۱-۳-۱۲-۵-۲- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس منطقه روباز (زمین ورزشی) ۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات سه طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: به منظور افزایش تحقق پذیری و انعطاف پذیری کاربری‌های مقیاس منطقه‌ای پیشنهادی، معادل ۲۰ درصد مزاد بر زیربنا (معادل افزایش ۲۴ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز در ورزشی سرپوشیده و ۸ درصد در ورزشی روباز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری‌های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیری تأمین سرانه‌های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۳-۱۲-۶-۲- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده و شریانی درجه ۲ الزامی است.

۱-۳-۱۲-۷-۲- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین کاربری ورزشی روباز (زمین‌های ورزشی) مقیاس منطقه تأمین ۱ واحد پارکینگ به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۳-۱۲-۸-۲- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا کاربری ورزشی سرپوشیده (سالن‌های ورزشی و استخر و سونا) مقیاس منطقه تأمین ۱ واحد پارکینگ به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۲-۹-۲- احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت ورزشی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۳-۱۲-۱۰-۲- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری ورزشی مقیاس منطقه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۲-۱۱-۲- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش‌های مختلف وضع شده است لازم‌الرعایه می‌باشد.

۱-۳-۱۲-۳- ورزشی مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۲-۱-۱- احداث مراکز ورزشی در سطح ناحیه از قبیل زمین‌های ورزشی (۲۴۲۱)، سالن ورزشی کوچک (۲۴۲۲) و استخر و سونا (۲۴۲۳) در این محدوده مجاز است.

۱-۳-۱۲-۲-۲- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق ممنوع است.

۸۶



ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری ورزشی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

۱-۳-۱۲-۳-۳- حدافل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره ۱: بدیهی است کاربری‌های ورزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۳: حدافل تفکیک کاربری ورزشی مقیاس ناحیه به صورت سالن‌های سرپوشیده شامل سالن تنیس روی میز، ورزش‌های رزمی و باستانی، سالن شطرنج، بلیارد، بولینگ، بدن‌سازی و... تا ۲۵۰ مترمربع نیز مجاز می‌باشد. (مشروط به تأیید سازمان تربیت‌بدنی)

۱-۳-۱۲-۳-۴- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس ناحیه برای زمین‌های ورزشی تا ۴۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد و تعداد طبقات ۲ طبقه و برای سالن ورزشی، استخر و سونا تراکم ساختمانی تا ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری ورزشی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق‌پذیری و انعطاف‌پذیری کاربری‌های مقیاس ناحیه پیشنهادی، معادل ۱۰ درصد مزاد بر زیربنا (معادل افزایش ۱۲ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز در سالن‌های ورزشی و ۴ درصد در زمین‌های ورزشی روباز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری‌های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیر تأمین سرانه‌های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۳-۱۲-۳-۵- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس ناحیه حدافل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است. تأمین دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ ممنوع است.

۱-۳-۱۲-۳-۶- به منظور تسهیل احداث کاربری‌های ورزشی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش‌بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های ورزشی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تأمین پارکینگ در سایر کاربری‌های ورزشی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

۸۷

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۲-۳-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های ورزشی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت ورزشی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۳-۱۲-۳-۸- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری ورزشی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۲-۳-۹- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش های مختلف وضع شده است لازم الرعایه می باشد.

۱-۳-۱۲-۴- ورزشی مقیاس محله

الف) فعالیت های مجاز

۱-۳-۱۲-۴-۱- احداث مراکز ورزشی مقیاس محله، از قبیل زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) و باشگاه های ورزشی کوچک (GYM) در این محدوده مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری ها

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری ورزشی مقیاس محله در حاشیه کلیه محورهای مختلط و همچنین کاربری مسکونی (به جز گونه مسکن تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی) نیز مجاز است.

۱-۳-۱۲-۴-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع می باشد.

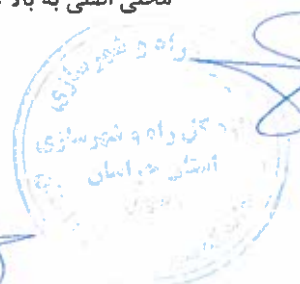
تبصره ۱: بدیهی است کاربری های ورزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۳-۱۲-۴-۳- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس محله برای زمین های ورزشی تا ۱۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و تعداد طبقات ۱ طبقه است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری ورزشی مقیاس محله در حاشیه محورهای منتهی، تنبیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق پذیری و انعطاف پذیری کاربری های مقیاس محله پیشنهادی، معادل ۱۰ درصد مازاد بر زیربنا در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیر تامین سرانه های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۳-۱۲-۴-۴- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس محله حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است. دسترسی از شریانی درجه یک ممنوع است.



۱-۳-۱۲-۴-۵- به منظور تسهیل احداث کاربری های ورزشی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در کاربری ورزشی مقیاس محله حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های ورزشی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۲-۴-۶- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش های مختلف وضع شده است لازم الراعیه می با

۱-۳-۱۲-۵- کاربری های ورزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های ورزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های آموزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری آموزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری منابر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. نظر به اینکه هدف از ستاره دار کردن این اراضی خدماتی، جلوگیری از تضییع حقوق عمومی در برخورداری از خدمات بوده است لذا این اراضی میبایستی به لحاظ سابقه مورد بررسی قرار بگیرند،

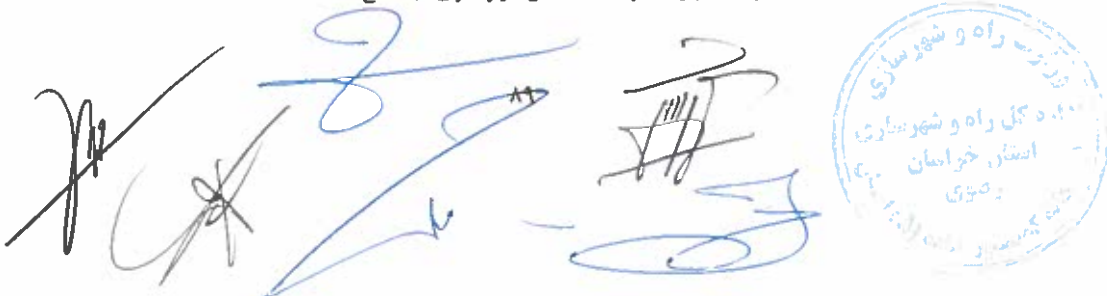
الف- در صورتی که این اراضی دارای سابقه واگذاری دولتی با کاربری خدماتی باشند کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. استعلام از اداره کل راه و شهرسازی (معاونت املاک و حقوقی) الزامی می باشد.
ب- در صورتی که این اراضی جزو سهم خدمات و تعهدات آماده سازی باشند (دارای سابقه توافق جهت تخصیص به خدمات) کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. بررسی این موضوع توسط شهرداری صورت می پذیرد.
پ- کلیه پلاک هایی که برابر بررسی های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک های دارای کاربری انتفاعی مجاور را خواهند داشت. مسئولیت صحت این امر بر عهده شهرداری مشهد خواهد بود. :

ت- در صورتی که هیچکدام از موارد الف و ب و پ مشمول ملک نباشد::

ت ۱- در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، شهرداری می تواند با اعمال قوانین مربوط (ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) نسبت به پاسخگویی با تراکم اعلام شده (بر اساس کاربری انتفاعی مجاور) به پلاک مذکور اقدام نماید.

تبصره ۱- در پلاک های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می بایستی با عرض ۲۰ متر باشد) در ازای احداث حداقل دو طبقه کاربری خدماتی، احداث حداکثر ۴ طبقه کاربری تجاری، با رعایت حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات بلامانع است.

تبصره ۲- در صورت درخواست متقاضی، پاسخگویی پلاک با کاربری خدماتی مشروط به تامین ضوابط کاربری مربوطه با تایید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.



The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: 'وزارت راه و شهرسازی' (Ministry of Road and Urban Planning), 'اداره کل راه و شهرسازی' (General Directorate of Road and Urban Planning), 'استان خراسان' (Khorasan Province), 'مشهد' (Mashhad), and 'رصدی' (Surveying). The stamp also includes a reference number 'شماره ثبت: ۱۳۹۷/۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰'.

ت ۲- در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها (کاربری های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است براساس صورتجلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح نامه توصیه میگردد.

تبصره- در صورت عدم وجود حداقل مساحت و یا عرض معبر و نقشه مناسب جهت پاسخگویی با کاربریهای ورزشی، درمانی، فرهنگی یا آموزشی، اختصاص مساحت باقیمانده با کاربری فضای سبز عمومی مجاز است.



۹۰

۱-۳-۱۳- کاربری حمل و نقل

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری های حمل و نقل موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری حمل و نقل در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری حمل و نقل در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۳-۱۳-۱- خدمات حمل و نقل مقیاس شهر

۱-۳-۱۳-۲-۱- در این کاربری احداث پایانه های مینی بوس، اتوبوس (۳۲۴۱)، پایانه های جابه جایی مسافر خودروهای درستی (۳۲۴۲)، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (۳۲۴۳)، پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط (۳۲۴۴) و توقفگاه های اتوبوس (۳۲۴۵) مجاز است.
۱-۳-۱۳-۲-۲- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

الف) پایانه مینی بوس و اتوبوس

۱-۳-۱۳-۳-۱- احداث پایانه مینی بوس و اتوبوس مقیاس شهر با حداقل مساحت مورد نیاز به تشخیص سازمان پایانه های شهرداری در بر معابر شریانی درجه یک و یا شریانی درجه ۲ اصلی با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه با رعایت سایر ضوابط سازمان پایانه های شهرداری مشهد مجاز است.
۱-۳-۱۳-۳-۱-۴- احداث یک واحد کارواش در پایانه مینی بوس و اتوبوس توصیه می گردد.
۱-۳-۱۳-۳-۱-۵- حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.
۱-۳-۱۳-۳-۱-۶- ایجاد باندهای سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین پایانه های مسافربری مینی بوس و اتوبوس الزامی است.

ب) پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط

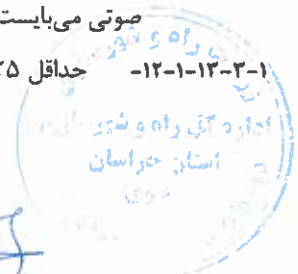
۱-۳-۱۳-۳-۱-۷- احداث پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط با حداقل مساحت مورد نیاز به تشخیص سازمان قطار شهری مشهد با حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و حداکثر تراکم ۲۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه با رعایت سایر ضوابط سازمان قطار شهری مشهد مجاز است.
۱-۳-۱۳-۳-۱-۸- حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

ج) توقفگاه های اتوبوس

۱-۳-۱۳-۳-۱-۹- احداث توقفگاه اتوبوس مقیاس شهر با حداقل مساحت مورد نیاز به تشخیص سازمان اتوبوس رانی شهرداری در بر معابر شریانی درجه یک و یا شریانی درجه ۲ اصلی با حداکثر سطح اشغال ۵ درصد و حداکثر تراکم ۱۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه با رعایت سایر ضوابط سازمان اتوبوس رانی شهرداری مشهد مجاز است.
۱-۳-۱۳-۳-۱-۱۰- احداث یک واحد کارواش در توقفگاه اتوبوس توصیه می گردد.

۱-۳-۱۳-۳-۱-۱۱- حداقل ۵ متر رینگ سبز از دیواره توقفگاه در داخل زمین جهت جلوگیری از دید و منظر نامناسب و آلودگی صوتی می بایست پیش بینی گردد.

۱-۳-۱۳-۳-۱-۱۲- حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



۱-۳-۱۳-۲- خدمات حمل و نقل مقیاس منطقه

- ۱-۳-۱۳-۳-۱- در این محدوده احداث پارکینگ‌های طبقاتی عمومی (۳۲۳۲) و پارک‌سوار (۳۲۳۱) پایانه اتوبوس درون-شهری، پایانه تاکسی، ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای مجاز است.
- ۱-۳-۱۳-۲- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

الف) ضوابط احداث پارکینگ عمومی در مقیاس منطقه

- ۱-۳-۱۳-۳-۱- استقرار کاربری پارکینگ عمومی مقیاس منطقه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه و محورهای با عرض ۲۴ متر به بالا دارای نقش عملکردی جمع و پخش کننده، شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.
- ۱-۳-۱۳-۴- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ در مقیاس منطقه ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۱-۳-۱۳-۵- حداکثر ارتفاع تمام شده و حداکثر سطح اشغال بر اساس ضوابط کاربری مسکونی (که پارکینگ در آن واقع شده است) و یا ضوابط محور مختلط مربوطه است.
- ۱-۳-۱۳-۶- در راستای تشویق سرمایه‌گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ‌های عمومی، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف بر اساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.
- ۱-۳-۱۳-۷- احداث یک واحد کارواش در پارکینگ‌های عمومی توصیه می‌گردد.
- ۱-۳-۱۳-۸- احداث کاربری فرهنگی در حداکثر دو طبقه بدون محاسبه در تراکم مجاز است. مشروط بر آنکه حداکثر ارتفاع کل بنا از ۲۷ متر فراتر نرود

ج) ضوابط احداث پارک‌سوار

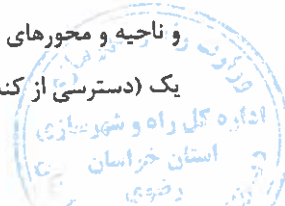
- ۱-۳-۱۳-۹- حداقل مساحت لازم برای پارک‌سوار ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) است.
- ۱-۳-۱۳-۱۰- حداکثر سطح اشغال و تراکم در پارک‌سوار ۵ درصد و تعداد طبقات یک طبقه می‌باشد. پارک‌سوار می‌بایست حداقل باید به یک معبر، عرض ۳۰ متری (بدون تقاطع) و بالاتر دسترسی داشته باشد.
- ۱-۳-۱۳-۱۱- احداث یک واحد کارواش در پارک‌سوار توصیه می‌گردد.

۱-۳-۱۳-۳-۱- حمل و نقل مقیاس ناحیه

- در این محدوده احداث ایستگاه‌های مترو (۳۲۲۱)، ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک (۳۲۲۲) پارکینگ‌های عمومی روباز (۳۲۲۳) و پارکینگ‌های عمومی طبقاتی مقیاس ناحیه (۳۲۲۴) مجاز است.

الف) ایستگاه مترو

- ۱-۳-۱۳-۱- احداث ایستگاه مترو بر اساس ضوابط سازمان قطار شهری مشهد در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه و محورهای با عرض ۲۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی جمع و پخش کننده، شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.



۹۲

Handwritten signatures and initials in blue ink.

تبصره : احداث فعالیت ایستگاه مترو به صورت مستقل در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد. ولی توصیه می گردد در راستای تسهیل دسترسی و تقویت حمل و نقل عمومی، یک خروجی ایستگاه مترو در فضای باز کاربری های خدماتی عمومی غیر انتفاعی مقیاس شهر، منطقه و ناحیه پیش بینی گردد.

۱-۳-۳-۲- با توجه به رویکرد پیاده مداری و گسترش فضاهای پیاده سبز و باز در طرح تفصیلی شهر مشهد، ضروری است از جانمایی خروجی ایستگاه های مترو در حاشیه معابر با عرض پیاده رو کمتر از ۵ متر اجتناب گردد.
۱-۳-۳-۳- در جانمایی خروجی ایستگاه های مترو توجه به منظر طبیعی، تاریخی و یا منظر کاربری های شاخص و همچنین توجه به کریدورهای دید گسترده و کانونی الزامی است .

ب) پارکینگ عمومی مقیاس ناحیه

۱-۳-۳-۴- استقرار کاربری پارکینگ عمومی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه معابر مختلط و محورهای با عرض ۱۶ متر به بالا دارای نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.
۱-۳-۳-۵- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.
۱-۳-۳-۶- حداکثر ارتفاع تمام شده و حداکثر سطح اشغال بر اساس ضوابط کاربری مسکونی (که پارکینگ در آن واقع شده است) و یا ضوابط محور مختلط مربوطه است.
۱-۳-۳-۷- در راستای تشویق سرمایه گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ های عمومی، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف براساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.
۱-۳-۳-۸- احداث یک واحد کارواش در پارکینگ های عمومی مقیاس ناحیه توصیه می گردد.
۱-۳-۳-۹- احداث کاربری فرهنگی در حداکثر دو طبقه بدون محاسبه در تراکم مجاز است. مشروط بر آنکه حداکثر ارتفاع کل بنا از ۲۷ متر فراتر نرود

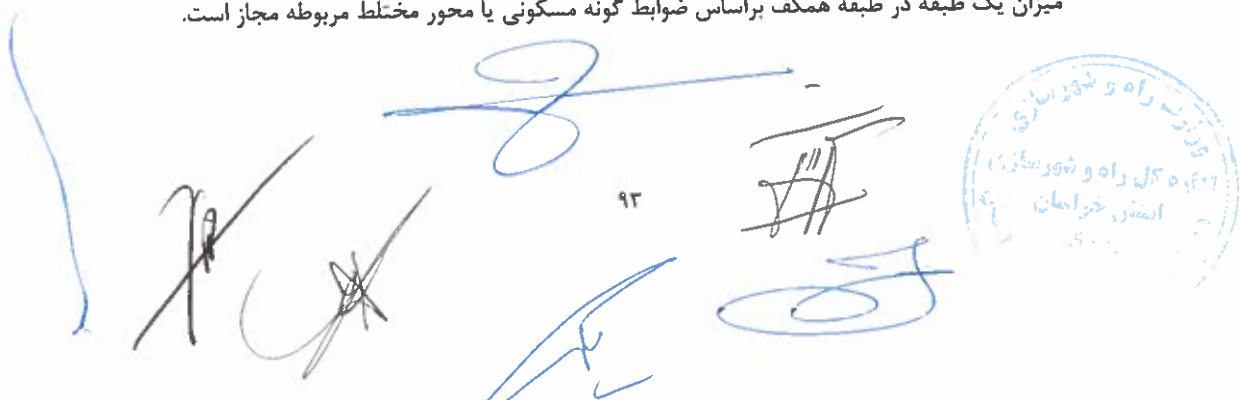
۱-۳-۳-۴- حمل و نقل مقیاس محله

در این محدوده احداث پارکینگ های عمومی محله ای (۳۳۱۱) مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری پارکینگ محله ای

۱-۳-۳-۴-۱- استقرار کاربری پارکینگ محله ای در حاشیه کلیه معابر مختلط و محورهای با عرض ۱۲ متر به بالا مجاز است.
۱-۳-۳-۴-۲- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ ۲۵۰ مترمربع است.
۱-۳-۳-۴-۳- حداکثر ارتفاع تمام شده و حداکثر سطح اشغال بر اساس ضوابط کاربری مسکونی (که پارکینگ در آن واقع شده است) و یا ضوابط محور مختلط مربوطه است.
۱-۳-۳-۴-۴- در راستای تشویق سرمایه گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ های محله ای، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف براساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.

۹۳



۱-۳-۱۴- کاربری تأسیسات شهری

۱-۳-۱۴-۱- تأسیسات شهری مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۴-۱-۱- احداث مراکز تأسیسات شهری مقیاس شهر، در این محدوده مجاز است از قبیل تصفیه‌خانه آب (۳۵۲۱)،

تصفیه‌خانه فاضلاب (۳۵۲۲)، نیروگاه موجود (۳۵۲۳)، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز (۳۵۲۴)

۱-۳-۱۴-۱-۲- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تأسیسات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید،

بلامانع است؛ اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تأسیسات شهری فقط در اراضی با

کاربری اداری مجاز است.

۱-۳-۱۴-۱-۳- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

۱-۳-۱۴-۱-۴- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۱۴-۱-۵- حدنصاب تفکیک و سطح اشغال تأسیسات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحقات

در هر حال نباید از سطح اشغال و ارتفاع بافت مجاور بیشتر باشد.

۱-۳-۱۴-۱-۶- دسترسی اراضی تأسیسات شهری با عملکرد منطقه‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر و

نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا الزامی است.

۱-۳-۱۴-۱-۷- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین تصفیه‌خانه آب، تصفیه‌خانه فاضلاب و پست برق الزامی است.

۱-۳-۱۴-۱-۸- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۵ متر در اطراف زمین پست گاز الزامی است.

۱-۳-۱۴-۱-۹- به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنای اداری مرتبط با کاربری تأسیسات شهری مقیاس شهری یک واحد پارکینگ الزامی

است. در زیربنای کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث پارکینگ الزامی نیست.

۱-۳-۱۴-۱-۱۰- احداث و توسعه تأسیسات شهری در حاشیه محورهای شریانی درجه یک و درجه دو با عرض بیش از ۳۰ متر و

محورهای مختلط مقیاس شهر. منطقه و ناحیه با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های

مربوطه از سازمان‌های ذی‌ربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۴-۱-۱۱- تأسیسات شهری موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.

۹۴

۱-۳-۱۴-۲- تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۴-۲-۱- مراکز تاسیسات شهری مقیاس ناحیه، شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (۳۵۱۲)، مخازن آب زمینی و هوایی (۳۵۱۳)، ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی (۳۵۱۴)، سرویس‌های بهداشتی عمومی (۳۵۱۵).

۱-۳-۱۴-۲-۲- احداث باجه در رابطه با کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید بلامانع است اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تاسیسات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

۱-۳-۱۴-۲-۳- احداث و توسعه تاسیسات شهری در حاشیه محورهای محلی اصلی و بالاتر با عرض بیش از ۲۰ متر و کلیه محورهای مختلط با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمان‌های ذی‌ربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

۱-۳-۱۴-۲-۴- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

۱-۳-۱۴-۲-۵- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۱۴-۲-۶- حدنصاب تفکیک و سطح اشغال تاسیسات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحقات در هر حال نباید از سطح اشغال و ارتفاع بافت مجاور بیشتر باشد.

۱-۳-۱۴-۲-۷- دسترسی اراضی تاسیسات شهری با عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۴-۲-۸- تاسیسات شهری موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.

۹۵

۱-۳-۱۵- کاربری تجهیزات شهری

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری های تجهیزات شهری موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری تجهیزات شهری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری تجهیزات شهری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۳-۱۵-۱- تجهیزات شهری مقیاس شهر

۱-۱۵-۲-۱-۱- احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس شهر، از قبیل مراکز امداد و نجات هلال احمر (۳۴۴۲)، نمایشگاه دائمی (۳۴۴۳) در این محدوده مجاز است

۱-۱۵-۲-۱-۲- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می نماید بلامانع است اما احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

۱-۱۵-۳-۱-۳-۱- کاربری تخلیه و استقرار موقت در سوانح طاسعی (اسکان موقت) طبق ضوابط سازمان مدیریت بحران نیازمند طرح ویژه است. استقرار فضاهای ذیل در کاربری موردنظر مجاز است:

- تأسیسات لازم در این کاربری به صورت نصب چادر و یا با استفاده از پیش ساخته هاست که متناسب با سرپناه مورد استفاده آسیب دیدگان تأمین می گردد.
- محل استقرار مدیریت و تشکیلات اداری، مالی، مددکاری
- اطلاعات و پذیرش
- انبارها؛ برای ذخیره سازی مواد غذایی، البسه، مواد سوختی وسایل و تجهیزات مورد نیاز اردوگاه آسیب دیدگان و وسایل و تجهیزات پزشکی و بهداشتی و دارویی
- محل استقرار مراکز بهداشتی و درمانی
- محل اجتماعات جهت برپایی مراسم مختلف ملی و مذهبی
- استقرار مسجد و حسینیه
- سالن غذاخوری
- محل بازی بچه ها و ورزش جوانان و نوجوانان
- محل استقرار حمام سرویس های بهداشتی
- مکان های آموزشی و کلاس های کارآموز
- فروشگاه مایحتاج ضروری
- محل استقرار نگهداری و انتظامات
- ترابری
- محل توزیع امکانات امدادی بین آسیب دیدگاه که حتماً باید از محل انبارها جدا باشد.
- محل خوابگاه و استراحت کارکنان و امدادگران

۱-۳-۱۵-۴-۱- احداث و استفاده سایر کاربری های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

۹۶

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی
استان خراسان
مشهد

۱-۳-۱۵-۵-۱ با توجه به محدودیت تأمین زمین در بافت پر^۱ شهر، تلفیق برخی از فعالیت‌های تجهیزات شهری با یکدیگر با لحاظ سازگاری و هم‌جواری فعالیت‌های مجاز خواهد بود.

الف) مراکز امداد و نجات شهری

۱-۳-۱۵-۶-۱ حدنصاب تفکیک و سطح اشغال مراکز امداد و نجات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحدثات در هر حال نباید از دو طبقه (یا ۷ متر ارتفاع) بیشتر باشد.

۱-۳-۱۵-۷-۱ دسترسی اراضی مراکز امداد و نجات شهری حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا الزامی است.

۱-۳-۱۵-۸-۱ احداث امداد و نجات هلال احمر مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب مراجع ذیصلاح می‌باشد.

ب) نمایشگاه دائمی

۱-۳-۱۵-۹-۱ احداث نمایشگاه بین‌المللی مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

۱-۳-۱۵-۱۰-۱ حداقل مساحت لازم برای نمایشگاه دائمی پنج هکتار است.

۱-۳-۱۵-۱۱-۱ حداکثر سطح اشغال نمایشگاه دائمی ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه است.

۱-۳-۱۵-۱۲-۱ تأمین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک (کند راه) و دو اصلی با عرض حداقل ۴۵ مترمربع و علاوه بر آن تأمین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۲۰ متر الزامی است.

۱-۳-۱۵-۱۳-۱ حداقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۱-۳-۱۵-۱۴-۱ به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا دو واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۳-۱۵-۲-۲- تجهیزات شهری مقیاس منطقه

احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس منطقه، از قبیل میدین میوه و تره‌بار منطقه‌ای (۳۴۳۱)، ایستگاه میانی

جمع‌آوری زباله منطقه‌ای در این محدوده مجاز است

تبصره: احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید

بلامانع است اما ساخت ساختمان‌های اسلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری فقط در اراضی با

کاربری اداری مجاز است.

احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار میدین میوه و تره‌بار مقیاس منطقه

۱-۳-۱۵-۲-۱ با توجه به ویژگی‌های طبیعی حوزه و وجود اراضی پیراشهری ارتفاعات در شهر مشهد، فعالیت میدین میوه

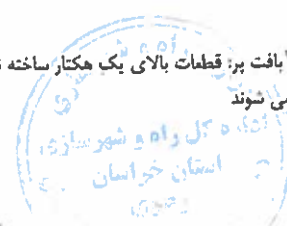
و تره‌بار مقیاس منطقه‌ای در این حوزه پیشنهاد نگردیده است ولی در صورت نیاز، احداث میدین میوه و تره‌بار

مقیاس منطقه منوط به انجام مطالعات اثر سنجی کالبدی و ترافیکی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ و رعایت

ضوابط زیر خواهد بود.

^۱ بافت پر: قطعات بالای یک هکتار ساخته نشده مستلزم تهیه طرح تفکیکی با آماده سازی به عنوان بافت خالی شناخته می‌شوند. سایر بافتهای منطقه، بافت پر شمرده

می‌شوند



۱-۳-۱۵-۲-۲- حد اقل مساحت لازم برای میدین میوه و تره بار مقیاس منطقه ای ۵۰۰۰ مترمربع است.

۱-۳-۱۵-۲-۳- حد اکثر سطح اشغال میدین میوه و تره بار منطقه ای ۲۰ درصد، حد اکثر تراکم ۳۰ درصد و حد اکثر تعداد طبقات دو طبقه است.

۱-۳-۱۵-۲-۴- دسترسی میدان میوه و تره بار با عملکرد منطقه ای حد اقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه ۲ به بالا الزامی است.

۱-۳-۱۵-۲-۵- حد اقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۵-۲-۶- به ازای هر ۱۰۰ متر زیر بنا در فعالیت میدان میوه و تره بار مقیاس منطقه دو واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۳-۱۵-۲-۷- طراحی گذرگاه های داخلی بازار میوه و تره بار با ورودی و خروجی های مجزا می بایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا و مشتری کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توانان به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.

۱-۳-۱۵-۲-۸- استاندارد نمودن مدخل ورودی و خروجی های میدان یا بازار به نحوی که مشکل ترددی یا ترافیکی ایجاد نشود.

۱-۳-۱۵-۲-۹- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حد اقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه می بایست به صورت سکو حد اقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی گردد و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش بینی شود.

۱-۳-۱۵-۲-۱۰- کف سازی و شیب کف غرفه ها و باراندازها می بایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.

۱-۳-۱۵-۲-۱۱- گذرگاه های مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و یا با طراحی سایه بان در طرح منظور گردد.

۱-۳-۱۵-۲-۱۲- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.

۱-۳-۱۵-۲-۱۳- تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویس های بهداشتی، شیرهای آتش نشانی، انبار و سردخانه در طرح ها مورد توجه قرار گیرد.

۱-۳-۱۵-۲-۱۴- حتی الامکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت، طیور و ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.

۱-۳-۱۵-۲-۱۵- ابعاد پارکینگ می بایست بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه ای که به صورت روزانه استفاده خواهند نمود به طور مجزا برای اتومبیل های باری و سواری طراحی گردد.

۱-۳-۱۵-۲-۱۶- در هنگام طراحی دهنه هر غرفه می بایست حد اقل ۳ متر در نظر گرفته شود.

۱-۳-۱۵-۲-۱۷- غرفه های میوه و تره بار دارای متر از حد اقل ۴۰ مترمربع باشد

ج) ضوابط استقرار ایستگاه میانی جمع آوری زباله منطقه ای

۱-۳-۱۵-۲-۱۸- احداث ایستگاه میانی جمع آوری زباله منطقه ای با حد اقل مساحت ۵۰۰۰ مترمربع در بر معبر شریانی درجه یک

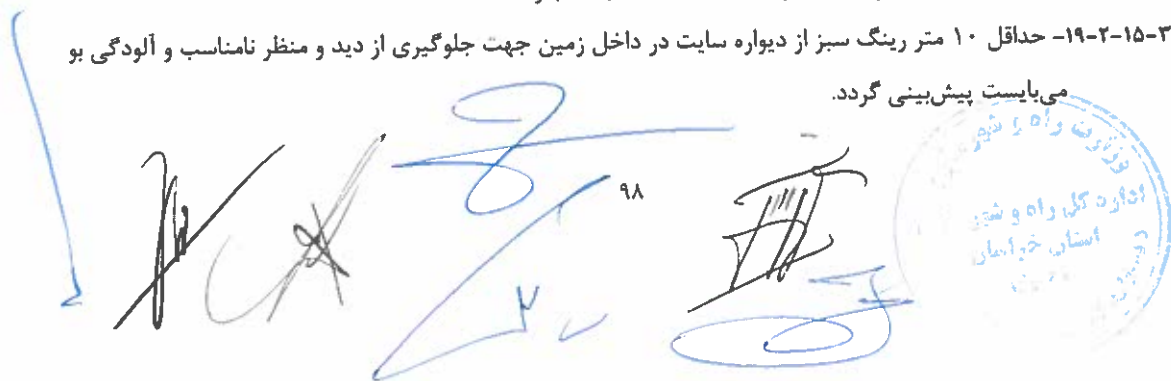
با رعایت حد اقل فاصله ۲۰۰ متر از اراضی مسکونی و با رعایت ضوابط معاونت خدمات شهری شهرداری با حد اکثر

زیربنای ۱۰۰ مترمربع و حد اکثر تعداد طبقات ۱ طبقه مجاز است.

۱-۳-۱۵-۲-۱۹- حد اقل ۱۰ متر رینگ سبز از دیواره سایت در داخل زمین جهت جلوگیری از دید و منظر نامناسب و آلودگی بو

می بایست پیش بینی گردد.

۹۸



۳-۱۵-۳-۱- تجهیزات شهری مقیاس ناحیه

احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس ناحیه، از قبیل ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله (۳۴۲۱) ایستگاه آتش‌نشانی (۳۴۲۲)، اورژانس ۱۱۵ (۳۴۲۳)، مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و...) شارژ خودروهای برقی و هیبریدی (۳۴۲۴) در این محدوده مجاز است

تبصره: احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید بلامانع است اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

الف) ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله

۳-۱۵-۳-۱-۱- حداقل مساحت لازم برای ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله در نواحی بر اساس ضوابط معاونت خدمات شهری مشهد است.

۳-۱۵-۳-۱-۲- حداکثر سطح اشغال و تراکم ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله بر اساس ضوابط معاونت خدمات شهری مشهد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است.

۳-۱۵-۳-۱-۳- دسترسی ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۳-۱۵-۳-۱-۴- حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۳-۱۵-۳-۱-۵- پیش‌بینی ضوابط بهداشتی جهت جلوگیری از انتقال آلودگی و بو الزامی است.

ب) ضوابط استقرار میادین میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه

۳-۱۵-۳-۱-۶- حداقل مساحت لازم برای میادین میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

۳-۱۵-۳-۱-۷- حداکثر سطح اشغال و تراکم میادین میوه و تره‌بار ناحیه ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است.

۳-۱۵-۳-۱-۸- دسترسی میدان میوه و تره‌بار با عمایر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۳-۱۵-۳-۱-۹- حداقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۳-۱۵-۳-۱-۱۰- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در کاربری میدان میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه ۲ واحد پارکینگ الزامی است.

ج) ایستگاه‌های آتش‌نشانی

۳-۱۵-۳-۱-۱۱- استقرار ایستگاه‌های آتش‌نشانی در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و

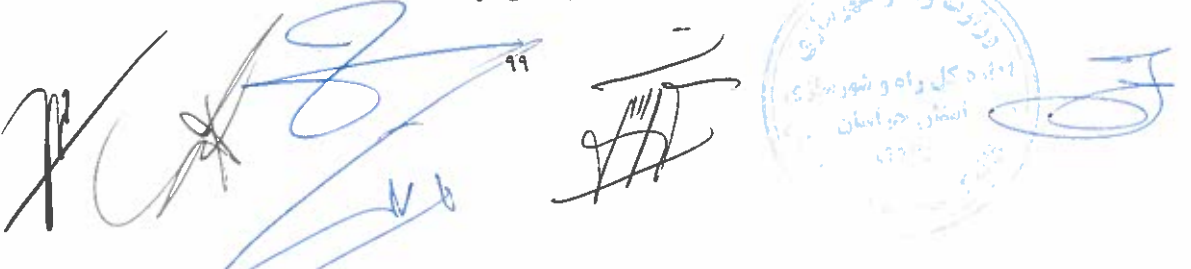
آموزشی بر اساس ضوابط زیر و نیاز سازمان مربوطه مجاز است

۱) ضوابط دسترسی

۳-۱۵-۳-۱-۱۲- محل ایستگاه‌های آتش‌نشانی برای سهولت ورود به جریان ترافیکی، ضروری است در کنار یا موازی با شبکه

معیار شریانی اصلی با عرض بیش از ۲۴ متر تعیین گردد.

۹۹



۱-۳-۱۵-۳-۱۳- برای سهولت ورود به جریان ترافیکی از مکان‌یابی ایستگاه‌ها در مکان‌های نزدیک به تقاطع‌ها پرهیز گردد.
۱-۳-۱۵-۳-۱۴- ضروری است در مکان‌یابی ایستگاه‌ها، از انتخاب مکان‌های پرت و نامناسب (شیب‌های نامناسب، پستی و بلندی نامناسب، وضعیت غیرطبیعی آب‌های سطحی) اجتناب گردد.
۱-۳-۱۵-۳-۱۵- در مکان‌یابی باید دقت شود که محل انتخاب از کمترین موانع دسترسی‌های موجود و آتی که مدت لازم برای رسیدن به محل حادثه را طولانی می‌کنند، برخوردار باشد.
۱-۳-۱۵-۳-۱۶- در مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی و خصوصاً ایستگاه‌های متوسط و بزرگ ضروری است امکان دسترسی به بیش از یک خیابان مدنظر قرار گیرد و ایستگاه دارای دسترسی به دو یا چند شبکه خیابان باشد.

۲) شعاع عملکرد مفید

۱-۳-۱۵-۳-۱۷- ضروری است در مکان‌یابی ایستگاه‌های جدید، مطالعه کافی در مورد ایستگاه‌های موجود و تعیین شعاع عملکرد مفید آن‌ها صورت پذیرد و برنامه‌ریزی با آگاهی از حوزه خدماتی و شعاع عملکرد ایستگاه‌های موجود صورت گیرد.
۱-۳-۱۵-۳-۱۸- فاصله میان ایستگاه‌های آتش‌نشانی بسته به تراکم جمعیت و کاربری زمین به‌طور قابل ملاحظه‌ای تفاوت می‌کند و شعاع خدماتی و عملکرد مفید ایستگاه‌ها نیز با یکدیگر فرق دارد. لذا در مکان‌یابی ایستگاه‌ها اصل «حداکثر دسترسی» و «حداقل زمان» یعنی فاصله زمانی ۳ تا ۵ دقیقه (زمان بین شروع آتش‌سوزی تا شروع عملیات آتش‌نشانی) عامل تعیین‌کننده می‌باشد.
۱-۳-۱۵-۳-۱۹- شعاع نهایی عملکرد هر ایستگاه کوچک ۲ کیلومتر، ایستگاه متوسط ۴ کیلومتر و ایستگاه بزرگ ۸ کیلومتر می‌باشد.

۳) هم‌جواری کاربری

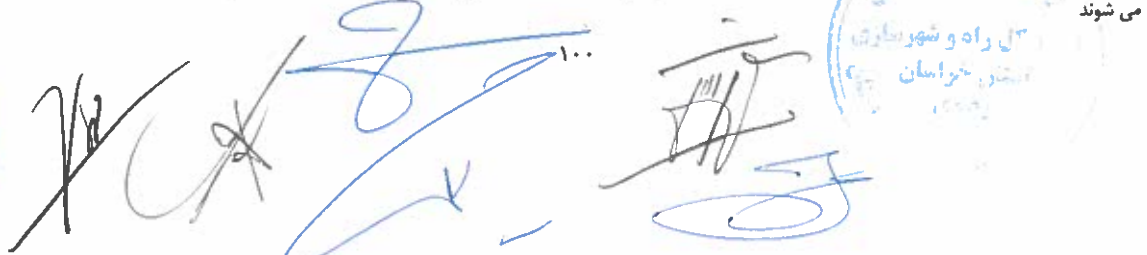
۱-۳-۱۵-۳-۲۰- در تعیین محل ایستگاه ضروری است مسئله نزدیکی به کاربری‌های تجاری (مراکز تجاری شهری، منطقه‌های و ناحیه‌ای)، پارکینگ‌های عمومی و فضاهای ورزشی (ناحیه و منطقه‌ای)، اماکن تاریخی و فرهنگی، مراکز اداری، صنعتی و تأسیسات حمل‌ونقل و انبارها و سایر مراکز با میزان خطر بالا مورد توجه قرار گیرد به طوری که حداکثر ظرف مدت ۵ دقیقه گروه‌های آتش‌نشانی بتوانند خود را به محل حادثه برسانند.

۴) اندازه قطعه زمین

۱-۳-۱۵-۳-۲۱- مساحت قطعه تفکیکی برای ایستگاه‌های کوچک حداقل ۱۵۰۰ مترمربع و برای ایستگاه‌های متوسط حداقل ۳۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
تبصره: برای مکان‌یابی ایستگاه‌ها در بافت پر^۱ شهری در صورت لزوم و ضرورت، حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای ایجاد ایستگاه کوچک نباید از ۱۰۰۰ متر کمتر باشد.
۱-۳-۱۵-۳-۲۲- مساحت قطعه تفکیکی برای ایستگاه‌های بزرگ (مادر) حداقل به میزان ۶۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
۱-۳-۱۵-۳-۲۳- ابعاد قطعات تفکیکی برای ایستگاه‌های آتش‌نشانی باید به نحوی باشد که تناسب لازم بین طول و عرض قطعه وجود داشته و حداقل عرض ۳۰، ۴۵ و ۶۰ متر برای ایستگاه‌های کوچک، متوسط و بزرگ تأمین گردد.

^۱ بافت پر: قطعات بالای یک هکتار ساخته نشده مستلزم تهیه طرح تفکیکی یا آماده سازی به عنوان بافت خالی شناخته می‌شوند. سایر بافتهای منطقه، بافت پر نامرده می‌شوند

۱۰۰



۱-۳-۱۵-۳-۲۴- رعایت سایر ضوابط سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است
۱-۳-۱۵-۳-۲۵- ایستگاه‌های آتش‌نشانی موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.

ه) اورژانس

۱-۳-۱۵-۳-۲۶- استقرار اورژانس در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر و نیاز سازمان مربوطه مجاز است

۱-۳-۱۵-۳-۲۷- احداث ایستگاه استقرار اورژانس در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده و بالاتر با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد حداکثر تراکم ۹۰ درصد و تعداد طبقات ۲ طبقه مجاز است.

تبصره: در صورت تلفیق کاربری اورژانس با سایر کاربری‌های شهری، ضوابط سطح اشغال و تراکم و طبقات از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌کند

۱-۳-۱۵-۳-۲۸- احداث یک واحد اورژانس در حاشیه پارک‌های مقیاس ناحیه و بالاتر با حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع مجاز است.

۱-۳-۱۵-۳-۲۹- توصیه می‌گردد در حاشیه ایستگاه‌های آتش‌نشانی محل استقرار حداقل یک واحد اورژانس با مساحت حداقل ۵۰ مترمربع پیش‌بینی گردد.

و) مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و ...)

استقرار مراکز سوخت (پمپ بنزین، CNG و ...) در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر مجاز است

و-۱) ضوابط استقرار

۱-۳-۱۵-۳-۳۰- رعایت ضوابط سازمان حمل و نقل و ترافیک الزامی است.

۱-۳-۱۵-۳-۳۱- حداقل فاصله با مراکز عمده جذب سفر مانند مراکز تجاری مقیاس شهری و منطقه ای ۱۰۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۱۵-۳-۳۲- حداقل فاصله پمپ‌بنزین از بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها می‌بایست ۱۰۰ متر باشد.

۱-۳-۱۵-۳-۳۳- حداقل فاصله پمپ‌بنزین از ایستگاه‌های آتش‌نشانی و مراکز اورژانس، ۱۰۰ متر (در یک‌طرف خیابان) باشد.

۱-۳-۱۵-۳-۳۴- حداقل فاصله از ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، چاه‌های آب شرب و پست‌های برق مطابق با ضوابط سازمان مربوطه.

۱-۳-۱۵-۳-۳۵- رعایت حداقل فاصله از فضای سبز به میزان حداقل ۱۰۰ متر الزامی است.

۱-۳-۱۵-۳-۳۶- رعایت حداقل فاصله از فضاهای آموزشی (در یک طرف خیابان) ۱۰۰ متر باشد.

۱-۳-۱۵-۳-۳۷- رعایت حداقل فاصله از انبارهای حاوی مواد اشتعال زا، ۱۰۰ متر الزامی است.

۱-۳-۱۵-۳-۳۸- احداث پمپ بنزین و گاز در حریم کالپا ممنوع می‌باشد

۱-۳-۱۵-۳-۳۹- رعایت سایر ضوابط سازمان محیط زیست الزامی است

و-۲) ضوابط احداث

۱۰۱



۱-۳-۱۵-۳-۴۰- رعایت حداقل ابعاد زمین جهت احداث پمپ بنزین و جایگاه CNG براساس ضوابط شرکت پخش فرآورده های نفتی الزامی است

و-۲) ضوابط شهرسازی

۱-۳-۱۵-۳-۴۱- در صورت وجود کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در نزدیکی زمین متقاضی در صورت امکان به این کاربری هدایت شود.

۱-۳-۱۵-۳-۴۲- کف‌سازی، نماسازی و سایر موارد مرتبط با بدنه‌سازی به تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد برسد.

۱-۳-۱۵-۳-۴۳- در صورت وجود تقاضای احداث کاربری‌های مرتبط با پمپ‌بنزین از جمله کارواش، عرضه لوازم‌یدکی اتومبیل، تعویض روغن و رستوران و ... به شرط وجود فضای لازم تا حداکثر ۳۰٪ مساحت زمین به ازای هر ۴ تلمبه بلامانع است.

۱-۳-۱۵-۳-۴۴- احداث یک فیلتر (فضای سبز) حداقل به عمق ۵ متر در اطراف زمین- فضای سبز مذکور به جهت جلوگیری از انتقال مستقیم اصوات مزاحم و بخارات متصاعد شده، از نوع درختان همیشه‌سبز باشد.

و-۴) ضوابط آتش‌نشانی

۱-۳-۱۵-۳-۴۵- جلوگیری از برخورد مستقیم آفتاب به پمپ‌ها و یا سکوها الزامی است.

۱-۳-۱۵-۳-۴۶- عدم استفاده از مصالح و یا وسایل اشتغال‌زا در احداث پمپ‌بنزین (softim) الزامی است.

ز) کارگاه‌های مزاحم شهری (خدمات فنی خودرو تعمیرگاه خودرو سبک، آهنگری، تراشکاری)

۱-۳-۱۵-۳-۴۷- در طرح تفصیلی شهر مشهد کارگاه‌های مزاحم شهری پیش بینی نگردیده است بلکه ضوابط استقرار

کارگاه‌های مزاحم شهری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است که نیازمند تهیه طرح مکان یابی و تأیید در

کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است. احداث کارگاه‌های مزاحم شهری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی

(فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز، مختلط) ممنوع می باشد

تبصره ۱: احداث خدمات فنی خودرو تعمیرگاه خودرو سبک در حاشیه محورهای مختلط به صورت درونگرا

براساس ضوابط زیر مجاز است.

تبصره ۲: نمایندگی های فروش خودرو که در داخل خود برخی خدمات فنی را ارائه می دهند از شمول ضوابط

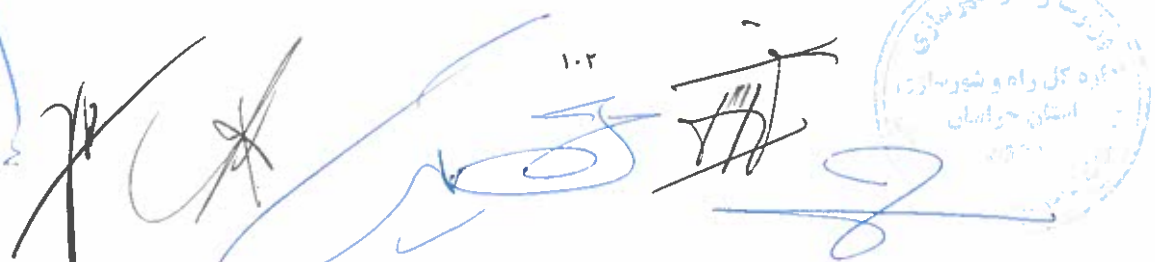
کارگاهی خارج بوده و کاربری تجاری محسوب می گردند

۱-۳-۱۵-۳-۴۸- با توجه به ضرورت و نیاز به استقرار کاربری‌های مزاحم شهری در سطح نواحی، استقرار این فعالیت به صورت

درون‌گرا در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۰۰۰ مترمربع در حاشیه معابر با عرض حداقل ۳۰ متر و نقش عملکردی

جمع و پخش‌کننده و بالاتر با رعایت ضوابط زیر مجاز است.

۱۰۲



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱۰۳

Handwritten signature in blue ink above a circular official stamp.



محل استقرار بنا	حداقل تفکیک اعیانی	حداکثر ارتفاع	حداکثر طبقه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	حدنصاب تفکیک مترمربع
سه طرف سایت با حیات مرکزی	۳۰	۵	۱	۵۰	۵۰	۵۰۰۰-۲۰۰۰
	۳۵	۸	۲	۵۵	۴۵	۱۰۰۰۰-۵۰۰۰
	۴۰	۸	۲	۶۰	۴۰	۳۰۰۰۰-۱۰۰۰۰
نیازمند طرح جانمایی	۵۰	۸	۲	۶۵	۳۵	بیش از ۳۰۰۰۰

۱-۳-۱۵-۳-۴۹- پیش‌بینی بر پلاک با فعالیت‌های مرتبط از جمله فروش خودرو در سطح اشغال مجاز توصیه می‌گردد.

۱-۳-۱۵-۳-۵۰- حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۵-۳-۵۱- پیش‌بینی شیر آتش‌نشانی در مجموعه الزامی است.

۱-۳-۱۵-۳-۵۲- حداقل دو ورودی برای سایت‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می‌بایست طراحی گردد.

۱-۳-۱۵-۳-۵۳- حداقل عرض ورودی اصلی ۵ متر و حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۳,۵ متر است. ورودی دوم

حداقل می‌بایست به یک معبر جمع و پخش‌کننده با حداقل عرض ۲۰ متر دسترسی داشته باشد.

ح) ضوابط استقرار پایگاه امداد و مدیریت بحران

۱-۳-۱۵-۳-۵۴- حداقل مساحت لازم برای استقرار پایگاه امداد و مدیریت بحران ۱۰۰۰ مترمربع است.

۱-۳-۱۵-۳-۵۵- حداکثر سطح اشغال و تراکم پایگاه امداد و مدیریت بحران ۷۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه

و حداکثر ارتفاع ۱۲ متر مجاز است.

۱-۳-۱۵-۳-۵۶- دسترسی پایگاه امداد و مدیریت بحران حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا و نقش

عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است.

۱-۳-۱۵-۳-۵۷- حداقل ۱۵ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۱۰۴

۱-۳-۱۶- سبز و طبیعی (پارک)

۱-۳-۱۶-۱- پارک مقیاس شهر

۱-۱-۱۶-۳-۱- در پارک‌های مقیاس شهر احداث پارک‌های جنگلی و کوهستان و بوستان‌های اصلی شهر (پارک شهری ۴۱۳۱) بر اساس ضوابط زیر مجاز است.

۱-۲-۱-۱۶-۳-۱- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری پارک شهری ممنوع است.

الف) پارک‌های جنگلی و کوهستان (۴۱۳۱)

الف-۱) فعالیت‌های مجاز به استقرار در پارک جنگلی و کوهستان

۱-۲-۱-۱۶-۳-۱- با توجه به ویژگی منحصر به فرد فضاهای سبز ویژه جنگلی و کوهستان، هرگونه ساخت‌وساز به صورت دائمی در پارک‌های جنگلی و کوهستان ممنوع بوده و فعالیت‌های مکمل و پشتیبان فضای سبز در قالب موارد زیر به صورت سازه‌ای سبک و در قالب سطح اشغال مجاز، بلا مانع خواهد بود:

- فضاهای ورزشی روباز و سرپوشیده تجهیز شده به صورت عام و ورزش‌های خاص
- باغ‌های ویژه گل و گیاه
- واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی
- محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)

۱-۴-۱-۱۶-۳-۱- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.

تبصره: هرگونه ایجاد یا توسعه مسیرهای سواره در محدوده پارک‌های جنگلی و کوهستانی ممنوع است

۱-۵-۱-۱۶-۳-۱- احداث تأسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل نمازخانه، سرایداری، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی، ساختمان اداری پارک مجاز است.

۱-۶-۱-۱۶-۳-۱- احداث سرویس بهداشتی عمومی و اتاق مادر و کودک بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

۱-۷-۱-۱۶-۳-۱- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

۱-۸-۱-۱۶-۳-۱- هرگونه کاربری به‌غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری فضای سبز ممنوع است.

الف-۲) ضوابط احداث بنا

۱-۹-۱-۱۶-۳-۱- هرگونه تفکیک پارک‌های جنگلی و کوهستان ممنوع می‌باشد.

۱-۱۰-۱-۱۶-۳-۱- شکل‌گیری فضاهای خدماتی و فعالیت‌های مجاز به صورت احداث سازه‌های سبک تا حداکثر سطح اشغال و تراکم

ساختمانی برای اراضی تا ده هکتار ۳ درصد تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و حداکثر سطح اشغال و تراکم

برای اراضی بیش از ۱۰ هکتار ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۴۰۰۰ مترمربع مجاز است.

تبصره: بهره‌برداری‌های انتفاعی و مستحدثات موجود در ضابطه سطح اشغال و تراکم مجاز، محاسبه می‌گردد.

۱-۱۱-۱-۱۶-۳-۱- حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه و حداکثر ارتفاع ۵ متر است.

۱-۱۲-۱-۱۶-۳-۱- حداکثر سطوح پیوسته جرم گذاری ۵۰۰ مترمربع است.

۱-۱۳-۱-۱۶-۳-۱- استقرار اراضی ساخته شده می‌بایست در اراضی با شیب کمتر از ۱۵ درصد صورت پذیرد.

۱۰۵

۱-۱۶-۱-۱۴-۳-۱- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در سطح اشغال مجاز به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری یا سرویس‌های بهداشتی بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است
۱-۱۶-۳-۱-۱۵- حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.

۱-۱۶-۳-۱-۱۶- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت پارک تخصیص یک واحد پارکینگ به صورت روباز و یا زیر سطحی در تلفیق با فضای سبز ضروری است.

تبصره: در صورت پیش‌بینی فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است.

۱-۱۶-۳-۱-۱۷- دسترسی اراضی فضای سبز مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا الزامی است.

۱-۱۶-۳-۱-۱۸- حداکثر مساحت زیربنای اداری و نگهبانی پارک‌های جنگلی و کوهستان ۵۰ مترمربع است.

ب) بوستان‌های اصلی شهر (۴۱۳۱)

ب-۱) فعالیت‌های مجاز به استقرار در بوستان‌ها

۱-۱۶-۳-۱-۱۹- احداث پارک و فضای سبز عمومی مقیاس شهر در این کاربری مجاز است
۱-۱۶-۳-۱-۲۰- احداث فعالیت تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در قالب فعالیت‌های مکمل پارک در محدوده سطح اشغال و تراکم مجاز پارک مجاز است.

ب-۲) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس شهر

۱-۱۶-۳-۱-۲۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس شهر پنج هکتار می‌باشد.
۱-۱۶-۳-۱-۲۲- احداث فعالیت‌های مکمل فضای سبز نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)، (۲۶۲۱)، گالری و نگارخانه (۲۶۲۱) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است
۱-۱۶-۳-۱-۲۳- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ده هکتار ۵ درصد، حداکثر تراکم ۷ درصد تا حداکثر مساحت ۵۰۰۰ مترمربع است.
۱-۱۶-۳-۱-۲۴- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۱۰ هکتار تا ۵۰ هکتار، ۳ درصد، حداکثر تراکم ۴ درصد تا حداکثر مساحت ۸۰۰۰ مترمربع است.
۱-۱۶-۳-۱-۲۵- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۵۰ هکتار تا ۱۰۰ هکتار، ۱,۵ درصد، حداکثر تراکم ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع است.
۱-۱۶-۳-۱-۲۶- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۱۰۰ هکتار و بیش‌تر، ۱,۵ درصد، حداکثر تراکم ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰۰ مترمربع است.

تبصره ۱: بهره‌برداری‌های انتفاعی و مستحدثات موجود در ضابطه سطح اشغال و تراکم مجاز، محاسبه می‌گردد.

۱۰۶



- ۱-۳-۱۶-۱-۲۷- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.
- ۱-۳-۱۶-۱-۲۸- حداکثر تعداد طبقات در کاربری فضای سبز مقیاس شهر ۲ طبقه و حداکثر ارتفاع ۷ متر است.
- ۱-۳-۱۶-۱-۲۹- حداکثر زیربنای فضای اداری به میزان ۲۰۰ مترمربع و نگهداری پارک‌ها به ازای هر ورودی اصلی تا ۵۰ مترمربع بوده و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۰- سطح سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۱- حداکثر سطوح پیوسته جرم‌گذاری نمی‌بایست از ۵۰۰ مترمربع بیشتر شود.
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۲- استقرار سطح اشغال مجاز می‌بایست در اراضی با حداقل شیب (شیب کمتر از ۱۰ درصد) صورت پذیرد.
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۳- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در سطح اشغال مجاز به‌منظور استفاده برای تأسیسات، انباری یا سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۴- حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۵- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت پارک تخصیص یک واحد پارکینگ به‌صورت روباز و یا فضای زیرسطحی در تلفیق با فضای سبز ضروری است و جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد.
- تبصره: در صورت پیش‌بینی فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است. بدیهی است تامین پارکینگ می‌بایست در تلفیق با پارکینگ پارک صورت پذیرفته و نمی‌تواند موجب ایجاد دسترسی سواره به فعالیت‌های داخل پارک شود
- ۱-۳-۱۶-۱-۳۶- در طراحی پارک شهری حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه جهت فضاهای ارتباطی و ۱۰ درصد مازاد بر سطح اشغال مجاز می‌تواند به سطح مانع جذب آب اختصاص یابد و مابقی آن می‌بایست به گونه‌ای طراحی شود که جذب سطح آب بوده و دارای امکان کاشت درخت ریشه دار باشد.



۱۰۷

۱-۳-۱۶-۲- پارک مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۶-۲-۱- صرفاً احداث مراکز فضای سبز در سطح ناحیه، شامل بوستان‌های ناحیه‌ای (۴۱۲۱) در این کاربری مجاز است.

۱-۳-۱۶-۲-۲- احداث فعالیت تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در قالب فعالیت‌های مکمل پارک در محدوده سطح اشغال و تراکم مجاز پارک مجاز است.

ب) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس ناحیه

۱-۳-۱۶-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند

۱-۳-۱۶-۲-۴- احداث فعالیت‌های مکمل فضای سبز نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)، (۲۶۲۱)، گالری

و نگارخانه (۲۶۳۱) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است

۱-۳-۱۶-۲-۵- حداکثر تراکم فضای سبز مقیاس ناحیه ۷ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه و حداکثر ارتفاع ۷ متر است.

تبصره ۱: تغییر بناها و فضاها یا رزشمند به فضاهای سبز خاص مشمول ضوابط فوق نبوده و نیازمند تهیه طرح ویژه و تصویب در کمیسیون ماده ۵ می‌باشند.

تبصره: بهره‌برداری‌های انتفاعی و مستحذات موجود در ضابطه سطح اشغال و تراکم مجاز، محاسبه می‌گردد.

۱-۳-۱۶-۲-۶- حداکثر سطح اشغال فضای اداری و نگهبانی پارک‌ها ۵۰ مترمربع بوده و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۱-۳-۱۶-۲-۷- سطح سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۱-۳-۱۶-۲-۸- دسترسی اراضی فضای سبز مقیاس ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است. فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند.

۱-۳-۱۶-۲-۹- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع فضای سبز مقیاس ناحیه یک واحد پارکینگ تا میزان حداکثر ۸ درصد سطح پارک در تلفیق با فضای سبز الزامی است.


تبصره: در صورت پیش‌بینی فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است. بدیهی است تامین پارکینگ می‌بایست در تلفیق با پارکینگ پارک صورت پذیرفته و نمی‌تواند موجب ایجاد دسترسی سواره به فعالیت‌های داخل پارک شود.

۱-۳-۱۶-۲-۱۰- در طراحی پارک ناحیه حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه جهت فضاهای ارتباطی و ۱۰ درصد مازاد بر سطح

اشغال مجاز می‌تواند به سطح مانع جذب آب اختصاص یابد و مابقی آن می‌بایست به گونه‌ای طراحی شود که

راه و جل راه و جاذب سطح آب بوده و دارای امکان کاشت درخت ریشه دار باشد.

استان خراسان رضوی



۱-۳-۱۶-۳- پارک مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۶-۳-۱- احداث فضای سبز مقیاس محله، شامل پارک‌ها و بوستان‌های محلی (۴۱۱۱) در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس محله

۱-۳-۱۶-۳-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس محلی ۱۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند

۱-۳-۱۶-۳-۳-۱- احداث کافی‌شاپ یا واحد اغذیه‌فروشی کوچک با سازه سبک در پارک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

۱-۳-۱۶-۳-۴- دسترسی اراضی فضای سبز با عملکرد محله‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا الزامی است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند

۱-۳-۱۶-۳-۵- حداکثر مساحت فضای نگهداری در پارک‌های محلی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۱۰ مترمربع مجاز است.

۱-۳-۱۶-۳-۶- احداث سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک در پارک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع الزامی بوده و سطح آن جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد.

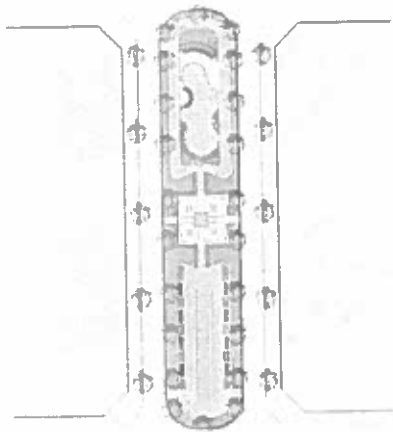
۱-۳-۱۶-۳-۷- احداث کتابخانه و قرائت‌خانه‌های کوچک در پارک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع جمعاً تا میزان ۵۰ مترمربع مجاز است.

۱-۳-۱۶-۳-۸- میزان کل سطح ساخته‌شده در پارک‌های محله‌ای نمی‌بایستی از ۵ درصد سطح پارک فراتر رود.

۱۰۹

راه و شهر
شماره ۳
شماره ۱
شماره ۲
شماره ۳
شماره ۴
شماره ۵
شماره ۶
شماره ۷
شماره ۸
شماره ۹
شماره ۱۰
شماره ۱۱
شماره ۱۲
شماره ۱۳
شماره ۱۴
شماره ۱۵
شماره ۱۶
شماره ۱۷
شماره ۱۸
شماره ۱۹
شماره ۲۰

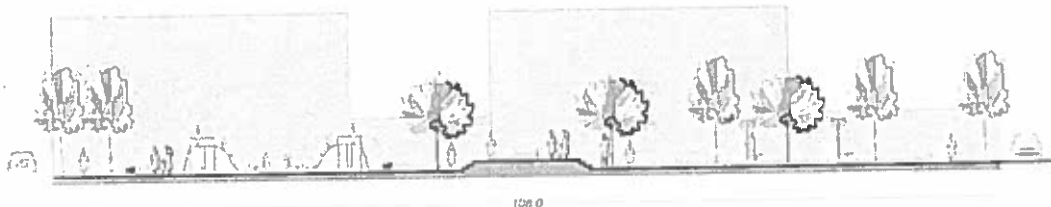
۱-۳-۱۶-۴- پارک مقیاس همسایگی



با توجه به کمبود فضاهای سبز مقیاس محله ای در بسیاری از محلات شهر مشهد و سیاستهای تامین خدمات در این حوزه از یک طرف و عرض مناسب معابر در برخی از محلات و امکان تغییر مقطع عرضی و تغییر نقش ترافیکی آن از طرف دیگر در طرح تفصیلی شهر مشهد ایجاد پارکهای مقیاس همسایگی با استفاده از تغییر مقطع عرضی معابر پیش‌بینی گردیده است.

الف) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس همسایگی

- ۱-۳-۱۶-۴-۱- احداث فضای سبز مقیاس همسایگی، در این محدوده مجاز است.
- ۱-۳-۱۶-۴-۲- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری مجاز است.
- ۱-۳-۱۶-۴-۳- در راستای سرزندگی فضاهای مذکور بهره‌برداری پلاک‌های مجاور به صورت یک واحد تجاری و تفریحی با فعالیت رستوران، کافه، کافه کتاب در مقیاس محلی با رعایت ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.
- ۱-۳-۱۶-۴-۴- حداقل عرض معبر برای تغییر مقطع عرضی و اختصاص بخشی از آن به فضای سبز همسایگی ۱۸ متر و حداقل عرض پارک واحد همسایگی ۸ متر است.
- ۱-۳-۱۶-۴-۵- حداکثر فضای اختصاص یافته به فضای بازی کودکان ۴۰ درصد است.



۱-۳-۱۶-۴-۶- در خصوص، املاک واقع در نبش تقاطع ها، میزان پخی برابر با یک دهم مجموع عرض دو معبر (در معابر دارای زاویه کمتر از ۱۳۵ درجه با یکدیگر) تعیین می‌گردد. رعایت پخی در املاک واقع در نبش بن بست و املاک نبش منتهی به پیاده راه یا کاربری سبز و طبیعی الزامی نیست. رعایت پخ در حاشیه محورهای پیاده مدار و کاربری پارک مقیاس همسایگی الزامی است. در صورت وجود طرح تفکیکی، طرح تفکیکی ابلاغی ملاک عمل پخی ها است.

۱-۳-۱۶-۴-۷- در پلاک های حاشیه فضای سبز واحد همسایگی دسترسی پارکینگ از معبر شرقی یا غربی مجاور ممنوع است.

۱۱۰



۱-۳-۱۶-۵- کاربری های پارک و فضای سبز (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های پارک و فضای سبز (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های آموزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری آموزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. نظر به اینکه هدف از ستاره دار کردن این اراضی خدماتی، جلوگیری از تضییع حقوق عمومی در برخورداری از خدمات بوده است لذا این اراضی میبایستی به لحاظ سابقه مورد بررسی قرار بگیرند،

الف- در صورتی که این اراضی دارای سابقه واگذاری دولتی با کاربری خدماتی باشند کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. استعلام از اداره کل راه و شهرسازی (معاونت املاک و حقوقی) الزامی می باشد.

ب- در صورتی که این اراضی جزو سهم خدمات و تمهیدات آماده سازی باشند (دارای سابقه توافق جهت تخصیص به خدمات) کاربری خدماتی تثبیت شده تلقی میشود. بررسی این موضوع توسط شهرداری صورت می پذیرد. پ- کلیه پلاک هایی که برابر بررسی های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک های دارای کاربری انتفاعی مجاور را خواهند داشت. مسئولیت صحت این امر بر عهده شهرداری مشهود خواهد بود. :

ت- در صورتی که هیچکدام از موارد الف و ب و پ مضمول ملک نباشد:

ت ۱- در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، شهرداری می تواند با اعمال قوانین مربوط (ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) نسبت به پاسخگویی با تراکم اعلام شده (بر اساس کاربری انتفاعی مجاور) به پلاک مذکور اقدام نماید.

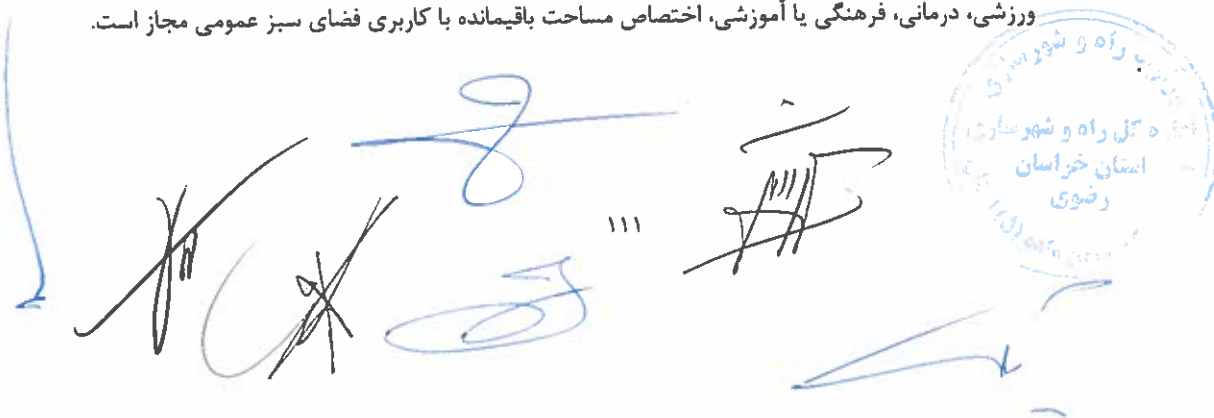
تبصره ۱- در پلاک های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می بایستی با عرض ۲۰ متر باشد) در ازای احداث حداقل دو طبقه کاربری خدماتی، احداث حداکثر ۴ طبقه کاربری تجاری، با رعایت حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات بلامانع است.

تبصره ۲- در صورت درخواست متقاضی، پاسخگویی پلاک با کاربری خدماتی مشروط به تامین ضوابط کاربری مربوطه با تایید مدیریت شهری (از حیث محل فرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها (کاربری های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است براساس صورتجلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح نامه توصیه میگردد.

تبصره- در صورت عدم وجود حداقل مساحت و یا عرض معبر و نقشه مناسب جهت پاسخگویی با کاربریهای ورزشی، درمانی، فرهنگی یا آموزشی، اختصاص مساحت باقیمانده با کاربری فضای سبز عمومی مجاز است.

۱۱۱



- باغ: طبق مفاد بند "د" ماده "یک" آیین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۰۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام به محلی اطلاق می شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد.

- ۱- داشتن حداقل ۵۰۰ متر مربع مساحت در صورت وجود بنا ومستحدثات در زمین به طور متوسط در هر شانزده (۱۶) متر مربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت ودر صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط هر بیست و پنج (۲۵) متر مربع یک اصله درخت شمر و یا غیر شمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع وامحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.
- ۲- دارا بودن سند مالکیت ویا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین منجر وباغ عمارت.
- ۳- دارا بودن سابقه برای دایر باغ ، دایر باغچه ، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری
- ۴- محلهایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند.
- ۵- محلهایی که به تشخیص شورای اسلامی باغ شناخته می شوند.

الف- فعالیت‌های مجاز به استقرار در باغات:

۱-۱-۱۷-۳-۱- در خصوص باغات واقع در محدوده شهر مشهد ، دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ملاک عمل است. در چارچوب دستورالعمل مذکور احداث فعالیت‌های زیر (علاوه بر فعالیت‌های ذکر شده در دستورالعمل) در قالب سطح اشغال و تراکم مندرج در دستورالعمل فوق مجاز است:

- واحدهای آموزشی عمومی مقیاس محله و ناحیه شامل مهدکودک، آمادگی و پیش‌دبستانی (آموزش‌های پیش‌دبستانی کد: ۲۲۱۱)، دبستان (کد: ۲۲۱۲) و راهنمایی (متوسطه اول) (کد: ۲۲۲۱).
- کاربری اداری مقیاس ناحیه (۱-۲۳۱۱) و مقیاس منطقه (۲۳۱۲).
- کاربری ورزشی مقیاس محله (۲۴۱۰)، ناحیه (۲۴۲۰) و منطقه (۲۴۳۰).
- کاربری‌های درمانی شامل مراکز نگهداری کودکان (۲۵۴۲)، خانه سالمندان (۲۵۴۵) و مراقبت‌های دندانپزشکی (۲۵۴۷) و کلینیک‌های دامپزشکی (۲۵۴۷)
- کاربری فرهنگی-هنری (۲۶۰۰) در کلیه مقیاس‌ها
- کاربری تفریحی شامل کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱)، باغات موضوعی (۵۱۲۳)، باغ تالار (۵۱۲۵)
- مراکز اقامتی شامل هتل (۶۱۱۱) و بوتیک هتل و محوطه‌های اقامتی با غلبه فضای باز (۶۲۱۳)
- واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد ۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (کد: ۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و دفاتر مهندسی (کد: ۲۳۲۵)

• فعالیت‌های تجاری سازگاری با فضای سبز مانند رستوران، کافی‌شاپ، دفاتر شرکتهای خصوصی و

۱-۳-۱۷-۳-۱- با توجه به رویکرد تفریحی فراغتی در اراضی محدوده روستایی ، صرفاً در این محدوده و در اراضی که مالکیت خصوصی آن (با اخذ تاییدیه از اداره کل راه و شهرسازی) احراز گردیده است و با کاربری پارک و فضای سبز تعیین

گردیده است، استفاده از ضوابط مربوط به باغ در پلاک های مذکور مشروط به احداث باغ و رسیدن به شرایط احراز باغ مجاز است.

۱-۳-۱۷-۳- در خصوص پرونده های دارای سند باغی، احداث بنا می بایست بر اساس ضوابط کاربری "باغات در پهنه مسکونی" صورت پذیرد. بدیهی است احداث بنا با کاربری مسکونی گونه مجاور تنها با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۷ مجاز است



The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp. The stamp contains the text: "شهر شهرداری" (City Municipality), "شماره پرونده:" (File Number:), "شماره:" (Number:), and "تاریخ:" (Date:). The number "۱۱۳" is written in the center of the page, below the signatures.

۱-۳-۱۸- سبز و طبیعی (حریم)

۱-۳-۱۸-۱- حریم کالها و مسیلها

بستر کال و مسیلها براساس اسناد دریافتی و تصاویر هوایی موجود به عنوان یکی از ویژگیهای هویتی بستر در نقشه کاربری اراضی منعکس گردیده است. بدیهی است در صورتی که براساس مطالعات به روز ارگان متولی مسیلهای بیشتری شناسایی گردند موقعیتهای مذکور نیز به بستر مسیلهای منعکس شده اضافه خواهند گردید. حفظ بستر مسیلها و کالها در راستای الف) صیانت از ویژگیهای طبیعی بستر و ب) ملاحظات زیست محیطی و پ) ایجاد بستر حقوقی برای جلوگیری از تصرف مسیلها و کالها جزو اساس طرح بوده و الزامی است. حریمکال و مسیلها بر اساس اعلام نظر سازمان آب منطقه‌ای و نقشه کاربری اراضی پیشنهادی خواهد بود. هرگونه تجاوز به بستر و حریمهای مربوطه ممنوع است.

➤ ضوابط شهرسازی

۱-۳-۱۸-۱-۱- هرگونه پوشاندن و مسدود کردن بستر کالها در محدوده شهر مشهود ممنوع است.

۱-۳-۱۸-۲-۱- مالکان ساختمانهای مشرف به فضاهای سبز، حریم کالها نمی‌توانند راه ورودی سواره ساختمان را از داخل آنها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده و پنجره در این‌گونه پلاکها به طرف فضاهای سبز کالها و حریمهای آنها بلامانع است

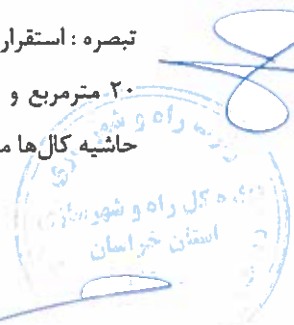
۱-۳-۱۸-۳-۱- بهره برداری از طبقه همکف پلاکهای حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی یا ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است. بدیهی است تغییر کاربری پلاکهای مجاور با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.

۱-۳-۱۸-۴-۱- در راستای سرزندگی فضاهای سبز مسیلها و کالها استقرار فضای نشستن و فضای باز فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در حداکثر سه متر از عرض حریم کالها با طول برابر با واحد تجاری مرتبط، در قالب تجهیز فضای سبز با رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای مجاز است. استقرار این فضاها نیایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کالها گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۳-۱۸-۵-۱- احداث پیاده راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل جابجایی، فضاهای تفریحی تجهیز شده روباز یا سرپوشیده با سازه سبک و قابل جابجایی، زمین‌های بازی کوچک با اخذ مجوز از شرکت آب منطقه‌ای و مشروط به موقت بودن فعالیت و با رعایت حقوق مالکانه و رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای در حریم کالها مجاز است.

تبصره: استقرار فعالیت‌های فوق به صورت احداث سازه‌های سبک و قابل برجیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌های ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۵۰ متر از یکدیگر مشروط به استعلام از سازمان آب منطقه‌ای در پیاده راه‌های حاشیه کالها مجاز است.

۱۱۴



۱-۳-۱۸-۶- ضروری است شهرداری مشهد نسبت به توافق با مالکین پلاک های درشت دانه در شهر مشهد با مالکیت عمومی یا دولتی جهت حفظ بستر و حریم مسیل و پیوستگی آن در امتداد مسیرهای سبز و باز پیاده اقدام نماید.

۱-۳-۱۸-۷- در شهر مشهد احیای مسیل ها و کالها در راستای توسعه فضاهای سبز و باز عمومی و مسیرهای سبز و پیاده پیوسته در سطح حوزه مورد توجه جدی قرار گرفته است و نقش اساسی در ساختار کالبدی فضایی حوزه و نظام فضاهای سبز و باز همگانی ایفا می نماید. براین اساس پروژه های احیای مسیلهها و کالهای سطح حوزه در سند پروژه های موضوعی و موضعی شهر مشهد به عنوان اولویت اول مورد تاکید قرار گرفته است. با توجه به اقدامات اجرایی صورت گرفته در خصوص برخی مسیلهها از یک طرف و خطر حذف آنها در ساختار زیست محیطی و کالبدی حوزه از طرف دیگر، احیای برخی از این مسیلهها نیازمند توجه خاص و تهیه طرح های ویژه است

تبصره: شهرداری مشهد مجاز است جهت احیای مسیل های قابل احیا نسبت به توافق با مالکین پلاک های مسکونی در مسیر کال های فوق جهت تغییر کاربری به تجاری و یا افزایش تراکم پلاک های حاشیه تا میزان ۱,۵ برابر تراکم مجاز گونه (تا حداکثر ارتفاع ۲۷ متر) درازای آزادسازی مسیر کال به صورت پیوسته در قالب طرح ویژه موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید. میزان آزادسازی مسیر کال به میزان حداقل ۳۰ درصد عرصه پلاک (با کاربری فضای سبز) به صورت پیوسته و ممتد ضروری است.

۱-۳-۱۸-۲- حریم لوله های نفت

۱-۳-۱۸-۲-۱- حریم لوله نفت در طرح تفصیلی شهر مشهد با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط مربوطه الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت ملی پالایش و پخش فرآورده های نفتی ایران و اعمال آن در طرحها است

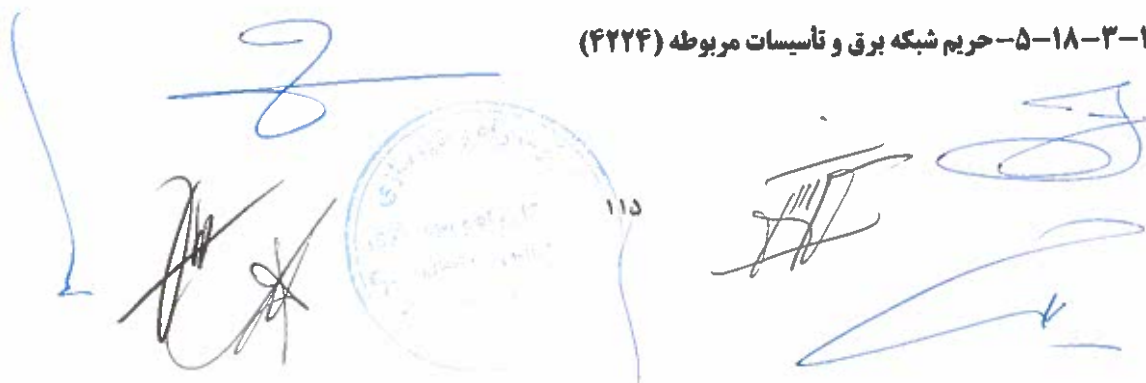
۱-۳-۱۸-۳-۱- حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۲)

۱-۳-۱۸-۳-۱-۱- حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی شهر مشهد با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت آب و فاضلاب الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت آب و فاضلاب و اعمال آن در طرحها است

۱-۳-۱۸-۴-۱- حریم شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۳)

۱-۳-۱۸-۴-۱-۱- حریم شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی شهر مشهد با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت آب و فاضلاب الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت آب و فاضلاب و اعمال آن در طرحها است

۱-۳-۱۸-۵-۱- حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۴)



۱-۳-۱۸-۵-۱- حریم شبکه برق و تاسیسات مربوطه در طرح تفصیلی شهر مشهد با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت برق الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت برق و اعمال آن در طرحها است

۱-۳-۱۸-۶-۱- حریم شبکه گاز و تاسیسات مربوطه (۴۲۲۵)

۱-۳-۱۸-۶-۱- حریم شبکه گاز و تاسیسات مربوطه در طرح تفصیلی شهر مشهد با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت گاز الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت گاز و اعمال آن در طرحها است

۱-۳-۱۸-۷-۱- حریم شبکه مخابرات و تاسیسات مربوطه

۱-۳-۱۸-۷-۱- حریم شبکه مخابرات و تاسیسات مربوطه در طرح تفصیلی شهر مشهد با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت مخابرات الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت مخابرات و اعمال آن در طرحها است

۱-۳-۱۸-۸-۱- حریم مسیرهای رادیویی مایکروویو

۱-۳-۱۸-۸-۱- ایستگاهها و مسیرهای رادیویی مایکروویو، دیگر تاسیساتی هستند که میبایست در طرح تفصیلی مورد توجه قرار گیرند. با توجه به اینکه مسیرهای رادیویی ایستگاههای مایکروویو از شهر مشهد میگذرد محدودیت های ارتفاعی در طرح تفصیلی لحاظ گردیده است ولیکن صدور هر گونه مجوز با لحاظ ملاحظات مد نظر ارگان متولی الزامی است.

۱۱۶

۱-۳-۱۹ - کاربری تفریحی گردشگری

۱-۳-۱۹-۱ - کاربری تفریحی گردشگری مقیاس شهر

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی به کاربری تفریحی گردشگری تخصیص یافته است، شامل شهرسازی (۵۱۱۲)، آکواریوم (۵۱۱۱)، باغات موضوعی (۵۱۱۳)، مجموعه‌های و مراکز ورزشی تفریحی (۵۱۱۴) و باغ تالار است.

الف) ضوابط استقرار کاربری تفریحی گردشگری

۱-۱-۱۹-۳-۱-۱ - علاوه بر کاربری تفریحی گردشگری مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فوق در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه براساس ضوابط مربوطه مجاز است.

ب) ضوابط احداث بنا شهرسازی رو باز

۱-۱-۱۹-۳-۱-۲ - حداقل اندازه قطعه تفکیکی شهرسازی روباز ۲ هکتار می‌باشد.

۱-۱-۱۹-۳-۱-۳ - احداث فعالیتهای تفریحی گردشگری و فعالیتهای مکمل آن نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، کافی شاپ، قهوه خانه سنتی محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است

۱-۱-۱۹-۳-۱-۴ - حداکثر سطح اشغال برای شهرسازی روباز معادل ۱۰ سطح کل زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۵ درصد می‌باشد.

تبصره: با توجه به ویژگیهای خاص فعالیت شهرسازی، احداث بنا در زیرزمین معادل حداکثر ۱۵ درصد سطح کل بنا (۱۰ درصد زیر سطح زیربنا و ۵ درصد فضای باز) مجاز است

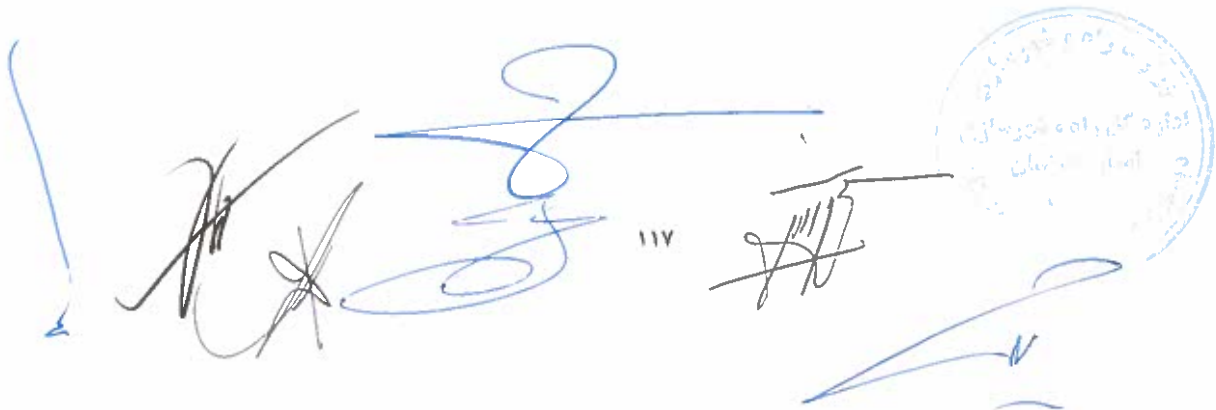
۱-۱-۱۹-۳-۱-۵ - احداث تأسیسات جانبی موردنیاز شهرسازی از قبیل سرویس بهداشتی، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی مورد نیاز خود مجموعه مجاز است.

۱-۱-۱۹-۳-۱-۶ - احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، مجاز است

۱-۱-۱۹-۳-۱-۷ - تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با دو محل پارک در داخل محوطه به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۱-۱۹-۳-۱-۸ - دسترسی شهرسازی روباز حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه یک یا درجه دو الزامی است.

۱-۱-۱۹-۳-۱-۹ - حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه شهرسازی روباز می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



۱۱۷

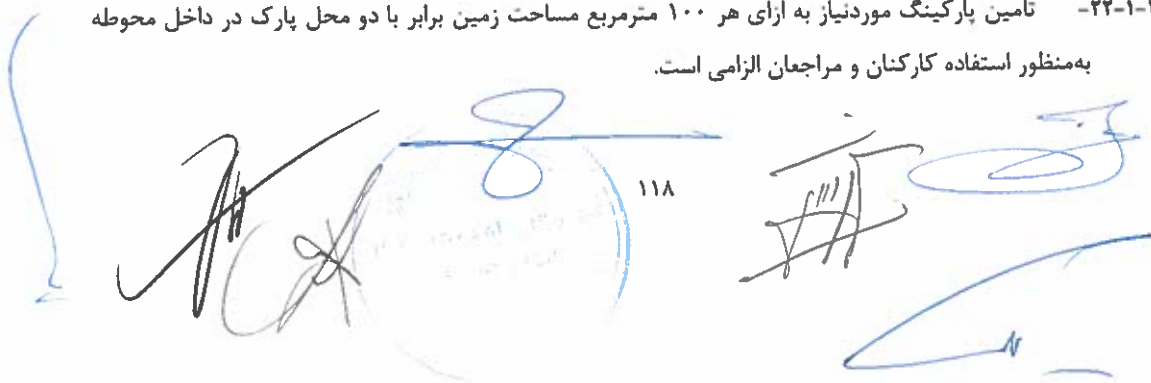
ب) ضوابط احداث بنا در مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده

- ۱-۳-۱۹-۱-۱۰- حداقل اندازه قطعه تفکیکی مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۱- حداکثر سطح اشغال برای مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده معادل ۷۰ درصد سطح کل زمین حداکثر تعداد طبقات سه طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۸۰ درصد می‌باشد.
- تبصره: احداث مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه در اختلاط با کاربری های تجاری و در قالب ضوابط مجاز محور مربوطه مجاز است
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۲- احداث تأسیسات جانبی موردنیاز شهرسازی از قبیل سرویس بهداشتی، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی مورد نیاز خود مجموعه مجاز است.
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۳- احداث فعالیتهای تفریحی گردشگری، واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، کافی شاپ، قهوه خانه سنتی محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی) در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز است
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۴- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا برابر با دو محل پارک در زیرزمین به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۵- دسترسی مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه‌دو الزامی است.
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۶- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

ج) ضوابط احداث بنا پارک موضوعی

- ۱-۳-۱۹-۱-۱۷- پارک موضوعی به مجموعه ای تفریحی یا توریستی با غلبه فضای سبز و باز اطلاق می‌گردد که حول محور یک یا چند موضوع طراحی گردیده است.
- تبصره: پارک موضوعی فعالیتی مجزا از پارک و فضای سبز عمومی و باغات موجود در حوزه بوده و در قالب کاربری تفریحی گردشگری طراحی و اجرا می‌گردد.
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۸- حداقل اندازه قطعه تفکیکی پارک موضوعی ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱-۳-۱۹-۱-۱۹- احداث فعالیتهای مرتبط با موضوع پارک، واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)، محل گردهمایی و جشن‌های موضوعی در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است
- ۱-۳-۱۹-۱-۲۰- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ده هکتار، ۱۰ درصد سطح کل زمین و برای اراضی بیشتر از ده هکتار، ۷ درصد سطح کل زمین می‌باشد.
- ۱-۳-۱۹-۱-۲۱- حداکثر تراکم ساختمانی در پارک موضوعی ۲ برابر سطح اشغال می‌باشد.
- ۱-۳-۱۹-۱-۲۲- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با دو محل پارک در داخل محوطه به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱۱۸



۱-۳-۱۹-۱-۲۳- دسترسی پارک موضوعی از محورهای مختلط شهری و یا معابر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.

۱-۳-۱۹-۱-۲۴- حداقل ۴۰ درصد از سطح کل عرصه پارک موضوعی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

د) ضوابط استقرار باغ تالار

۱-۳-۱۹-۱-۲۵- باغ تالار به عنوان فعالیت تفریحی توریستی محسوب گردیده و ماهیت آن متفاوت از باغات موجود می باشد. کلیه باغات موجود مشمول دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و ضوابط مربوط به آن قرار می گیرند و همانگونه که در کاربری باغات توضیح داده شد استفاده از سطح اشغال و تراکم مجاز باغات برای فعالیت تفریحی توریستی و باغ تالار نیز مجاز است.

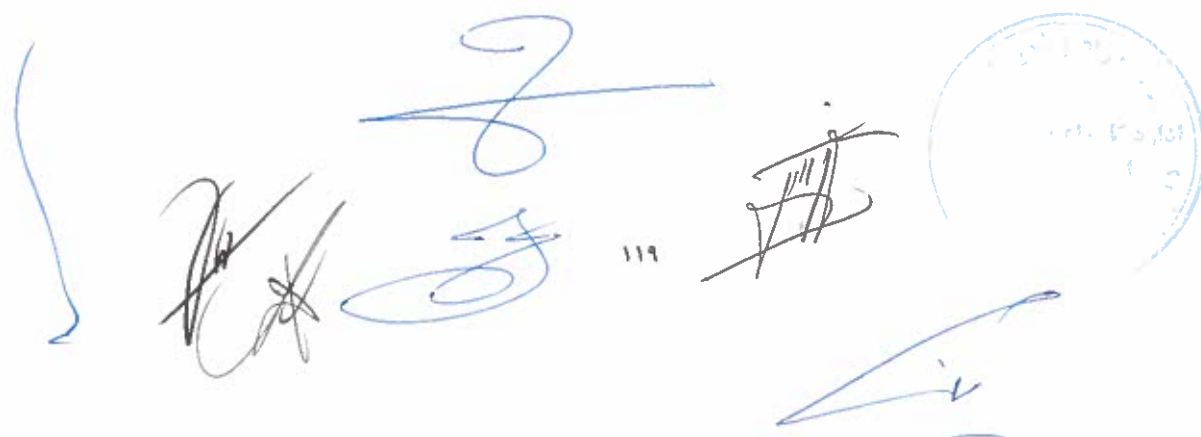
۱-۳-۱۹-۱-۲۶- حداقل اندازه قطعه تفکیکی باغ تالار یک هکتار می‌باشد.

۱-۳-۱۹-۱-۲۷- حداکثر سطح اشغال برای باغ تالار ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰ درصد و حداکثر طبقات دو طبقه می‌باشد.

۱-۳-۱۹-۱-۲۸- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با یک محل پارک در داخل محوطه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۳-۱۹-۱-۲۹- دسترسی پارک موضوعی از محورهای مختلط شهری و یا معابر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.

۱-۳-۱۹-۱-۳۰- حداقل ۴۰ درصد از سطح کل عرصه باغ تالار می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



۱۱۹

۱-۳-۱۹-۱- کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه

۱-۳-۱۹-۱-۱- کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه شامل کلوب های بازی، اتاق فرار، پینت بال، حمام های عمومی (با خصلت گردشگری) است.

۱-۳-۱۹-۲-۱- احداث کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در کلیه گونه های مسکونی (به جز مسکن تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی) با حداقل عرض دسترسی ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر و همچنین حاشیه محورهای مختلط (در اختلاط با سایر کاربریها و یا به صورت مجزا) مجاز است.

۱-۳-۱۹-۳-۱- در صورت استقرار کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در گونه های مسکونی، کلیه ضوابط از ضوابط مسکونی مربوطه تبعیت می کند. بهره برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در گونه های مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط گونه مسکونی مربوطه بلامانع است.

۱-۳-۱۹-۴-۱- در صورت استقرار کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

۱-۳-۱۹-۵-۱- به منظور تسهیل احداث کاربری های تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست.



The image shows several handwritten signatures in blue ink. A prominent signature is at the top center, followed by several others below it. To the right, there is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains Persian text: 'شهرستان خرمین' (Khorramin County) at the top, 'شماره پروانه: ۱۳۰' (License Number: 130) in the middle, and 'استاد خرمین' (Khorramin Master) at the bottom. The number '۱۳۰' is also written below the stamp.

۱-۳-۲۰- کاربری اقامتی

۱-۳-۲۰-۱-۱- در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری های اقامتی موجود تثبیت گردیده است. در راستای برخورداری از سهم کاربری اقامتی پیش بینی شده برای شهر مشهد ضوابط استقرار کاربری اقامتی در محدوده های مجاز ذکر گردیده است.

تبصره ۱: اخذ مجوز احداث کاربری اقامتی از سازمان متولی مربوطه الزامی است

۱-۳-۲۰-۲- ضوابط احداث هتل

۱-۳-۲۰-۱-۲- احداث هتل در شهر مشهد در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و همچنین معابر شریانی درجه یک (با رعایت ضوابط دسترسی و عدم دسترسی مستقیم از بزرگراه) و شریانی درجه دو با عرض حداقل ۳۰ متر مجاز می باشد.

۱-۳-۲۰-۲-۱- حداقل حدنصاب تفکیک برای احداث هتل ۵۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: هتل های موجود از ضوابط فوق مستثنی می باشند

۱-۳-۲۰-۲-۲- حداکثر سطح اشغال برای هتل ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات برابر با حداکثر طبقات گونه مسکونی واقع شده در آن یا محور مختلط مجاور است.

تبصره: با توجه به ویژگیهای معماری و نقش یادمانی و خاطره انگیز آن در ساختار ذهنی ساکنان در برخی هتل های موجود در شهر مشهد ضوابط فوق مشمول هتل های موجود نبوده و هر گونه بازسازی و تجدید بنای هتل های موجود نیازمند حفظ ساختار موجود و اخذ مصوبه از کمیسیون ماده ۵ به جهت رعایت موضوعات مذکور است.

۱-۳-۲۰-۲-۳-۱- ایجاد فعالیتهای مکمل هتل از جمله واحدهای تجاری، غرفه های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانس های مسافرتی، شعب بانک ها و مؤسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی در داخل مجموعه و گل فروشی در طبقه همکف به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز است.

۱-۳-۲۰-۲-۳-۲- باهدف تأمین فضای ورودی مناسب و شاخص در هتل ها پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی است. (لازم به ذکر است این ضوابط مشمول هتل های موجود نمی گردد)

۱-۳-۲۰-۲-۳-۳- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیرینا در هتل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۳-۲۰-۲-۳-۴- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم الاجراست.

۱۳۱

۳-۱-۲۰-۳- ضوابط مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز

در شهر مشهد مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز شامل مجموعه های مشخص شده بر روی نقشه است
۳-۱-۳-۲۰-۳-۱- اختصاص حداکثر ۵ درصد سطح اشغال و حداکثر ۱۰ درصد تراکم از سطح کل محدوده، در صورتی که از ۳۰۰۰ مترمربع بیشتر نشود، به سازه دائمی جهت تأسیسات و ابنیه موردنیاز و حداکثر ۲۰ درصد به سازه های موقت (مانند آلاچیق، چادر و امثال آن) مجاز است.
۳-۱-۳-۲۰-۳-۲- حداقل ۵۰ درصد از سطح کل محدوده می بایست به فضای سبز بدون احتساب دسترسی سواره و پارکینگ اختصاص یابد.
۳-۱-۳-۲۰-۳-۳- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت تخصیص یک واحد پارکینگ به صورت روباز در تلفیق با فضای سبز ضروری است

۳-۱-۲۰-۴- ضوابط احداث هتل بوتیک، اقامتگاه بوم گردی

۳-۱-۴-۲۰-۳-۱- احداث هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی در پلاک های مسکونی با ویژگیهای معماری ارزشمند با اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در کلیه گونه های مسکونی (به جز گونه مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی) مجاز است
۳-۱-۴-۲۰-۳-۲- کلیه ضوابط احداث هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی در گونه مسکونی از ضوابط گونه مسکونی مربوطه تبعیت می کند.
۳-۱-۴-۲۰-۳-۳- به منظور تسهیل احداث کاربری های هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی، تامین پارکینگ در فعالیت مذکور الزامی نیست.

۱۲۲

۳-۱-۲۱- کارتری صنعتی
 ۳-۱-۲۱-۱- کارگاه ها و خدمات خودرو سبک (مشرف)

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فدائیت		ریز فدائیت		محدوده	شرح و شرایط و مقررات ساختاری
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان		
۸۰۰۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنعتی	۸۱۹-۰	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۸۱۹-۰-۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	کارگاه ها و خدمات خودرو و سبک (مشرف)	مشخص شده بر روی نقشه	۱) تعمیرگاه ماشین آلات سبک و سنگین، سرویس شست و شوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه مورابیک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچک که الودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد. ۲) با توجه به معیارهای زیست محیطی، ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فدائیت های کارگاهی به شرح زیر وجود خواهد داشت: ۳) واحد های آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشند. ۴) واحد باطری سازان، در حد تمویض و تعمیرات بدون تولید اسید امکان استقرار دارند. ۵) واحد ماشین سار و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش، امکان استقرار دارند. ۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشند. ۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تمویض و تعمیرات امکان استقرار دارند. ۸) کارگاههای صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتور و همچنین واحد تقاضای اتومبیل، صرفاً منوط به داشتن سابقه مشروط به بهبود وضعیت و اتخاذ تدابیر لازم در جلوگیری از الودگی، امکان استقرار دارند. ۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقه بت فعلی را ندارند. لذا انتقال وجابه جایی آنها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود. ۱۰) فرآورده های خوراکي نظیر: انواع آیسیره و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و شکلات، تولید فرآورده های لبنی، انواع نان سنتی و فانتزی. ۱۱) تولیدی پوشاک نظیر: پیراهن دوزان، خیاطان و گلدوزان، کتانشان، اجاف دوزان، قالیبافی، مدهالی. ۱۲) امور فنی و ساختمانی نظیر: تابلوسازان، خدمات تعمیرات لوازم خانگی، نصب و تعمیر خدمات فنی و تأسیساتی ساختمان، نصب و تعمیر خدمات فنی ساختمان. ۱۳) سایر فدائیت ها شامل: عمیک سازان، طلا و جواهر سازی، سنگ های قیمتی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دفتری، تولید صنایع دستی.	
۲	طبقه	۵۰	۲۵	۵۰۰							



دیز	عنوان	حداکثر ارتفاع	مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار (چشمی) ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نمونه استقرار مساحات و ضوابط مربوطه
۸۱۹۰۰۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	-	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اتاری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاق نگهبانی برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p> <p>۴) با توجه به ضرورت و نیاز به استقرار کاربری های مزاحم شهری در سطح نواحی، تبدیل گاراژهای موجود به صورت درونگرا در پلاکهای با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در حاشیه معابر یا عرض حداقل ۳۰ متر و نقش عملکردی جمع و بخش کننده بالاتر پس از اخذ مجوز های مربوطه از مراجع ذیصلاح (علی الخصوص سازمان محیط زیست) و با رعایت ضوابط زیر مجاز است.</p> <p>۵) پیش بینی بر پلاک با فعالیت های مرتبط از جمله فروش خودرو و نظایر آن در سطح اشغال مجاز توصیه میگردد.</p> <p>۶) حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین میبایست به فضای سبز اختصاص یابد.</p> <p>۷) پیش بینی سیر آتش نشانی در مجموعه الزامی است.</p> <p>۸) حداقل دو ورودی برای ساینهای با مساحت بیش از ۳۰۰ مترمربع میبایست طراحی گردد.</p> <p>۹) حداقل عرض ورودی اصلی شستر و حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۵ متر است. ورودی دوم حداقل میبایست به یک مسیر جمع و بخش کننده با حداقل عرض ۲۰ متر دسترسی داشته باشد.</p> <p>۱۰) توصیه میگردد تپ کلی و نمای پیشنهادی کارگاه های غیر مزاحم شهری توسط مدیریت مساحات شهرداری مشهد تهیه و برای کلیه کارگاهها اجرائی گردد.</p>	-	<p>۱) توصیه می شود گذاری فضات کارگاهی و خدمات خودرویی مجاور معابر اصلی (۳۰ متری و ۴۵ متری پیشنهادی) در لبه اصلی معبر قرار بگیرد.</p>	<p>۱) احداث سرویس های بهداشتی، آبپاشخانه، فضای غذا خوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساد حاشی منظور نمی گردد. این سطوح صرفاً برای مسافر داخلی و "آرکمان مجاز" می باشند. حداکثر ۲۰ مترمربع در مورد کارگاهها و خدمات اتومبیل سبک یا سنگین منفرده می تواند به فعالیت های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می شود. همچنین توصیه می شود که فضاهای فوق در همجاری اینبه ساخته شوند.</p> <p>۲) امکان توقف بارگیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تعیین گردد.</p> <p>۳) در مورد تعمیرگاه های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و درپچه تخلیه برای خارج کردن دودهها باید در نظر گرفته شود.</p> <p>۴) نور کافی حتی المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد.</p> <p>۵) کلیه فعالیت ها در این اراضی می بایست به هیچ عنوان دارای بودگی محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست نباشد. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرقه به رفع عیب واحد نایب لازم از سازمان محیط زیست اقدام نماید.</p> <p>۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوطه به افشاء حریق صورت پذیرد.</p>	



Handwritten signature in blue ink over the stamp.

۳-۲-۱- کارگاه ها و خدمات خودرو و سبک (مختص)

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عملکرد		فصلیت		ربر فصلیت		محدوده	شرح
					عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز		
کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	محدوده	شرح
۲ طبقه	عنوان	۸۰۰۰	عنوان	۸۱۰۰	عنوان	۸۱۹۰-۱	عنوان	-	عنوان	-	مشخص شده بر روی نقشه	<p>۱) تعمیرگاه ماشین آلات سبک و سنگین. سرویس شست و شوی ماشین. سانکوزی و رنگ آمیزی خودرو. آهنگری. ساخت منبع. کارگاه مورابیک و بلوک ساری و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد.</p> <p>۲) با توجه به معیارهای زیست محیطی. ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فعالیت های کارگاهی به شرح زیر. وجود خواهد داشت:</p> <p>۳) واحدهای آهنگری. بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشد.</p> <p>۴) واحد باطری سازی. در حد تولیدی و تعمیرات بدون تولید امکان استقرار دارند.</p> <p>۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش. با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش. امکان استقرار دارند.</p> <p>۶) واحد صنایع فلزی سبک. بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشند.</p> <p>۷) واحد گلگیر و رادیاتور. در حد تعویض و تعمیرات امکان استقرار دارند.</p> <p>۸) کارگاههای صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتور و همچنین واحد نشان اتومبیل. صرفاً منوط به انش سابقه مشروط به بهبود وضعیت و اتخاذ تدبیر لازم در جلوگیری از آلودگی. امکان استقرار دارند.</p> <p>۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند لذا انتقال وجابه جایی آنها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود.</p> <p>۱۰) فرآورده های خوراکی نظیر: انواع آبمیوه و نوشیدنی. انواع کیک و شیرینی و شکلات. تولید فرآورده های لبنی. انواع نان سنتی و فلاتزی.</p> <p>۱۱) تولیدی پوشاک نظیر: پیراهن. دوزان. خیابان و گلدوزان. کفشان. اجاق دوزان. قالپای. نمدالی.</p> <p>۱۲) امور فنی و ساختمانی نظیر: تالودسازان. خدمات تعمیرات لوازم خانگی. نصب و تعمیر خدمات فنی و تأسیساتی ساختمان. نصب و تعمیر خدمات فنی ساختمان.</p> <p>۱۳) سایر فصلیت ها شامل: عینک سازان. طلا و جواهر سازی. سنگ های قیمتی. الکترونیک و الکترومکانیک. تولید لوازم دفتری. تولید صنایع دستی.</p>
۲ طبقه	عنوان	۱۵۰۰	عنوان	۲۵	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	حد نصب تکبک	حداکثر سطح اشغال (درصد)
روزی	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)
زمین	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	عنوان	۴۰	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)

وزارت راه و ترابری
اداره کل راه و ترابری
استان خراسان
تهران
۱۳۹۸

رمز	عنوان	بیش اندکی	حداکثر ارتفاع ساختمان	شواهد مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	شواهد مربوط به باز شو ها تورگیر ها و تهویه فضا	شواهد مربوط به نما	شواهد مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام	شواهد پارکینگ
۸۱۹-۱	خدمات تعمیرات انوبیل سیک	-	<p>(۱) ارتفاع مجاز کف تا کف سازه ای کلبه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی مهم از سبک و سنگین منفرود و مجتمع حداکثر برابر ۶ متر است.</p> <p>(۲) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می باشد.</p> <p>(۳) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، با عرض ۲۰ متر و بیشتر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۱۰ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۲ متر می باشد.</p> <p>(۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم طبقه در کارگاه ها و خدمات خودرویی برابر ۲۱۸ متر</p> <p>(۵) ارتفاع مجاز نیم طبقه برابر ۲۱۵۰ - ۲۱۴۰ متر</p>	<p>(۱) اختصاص حداقل ۱۰ درصد مساحت کل زمین واحد کارگاهی به فضای سبز و کاشت درخت الزامی است و به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای باز کاشت ۱ درخت صورت پذیرد. در این خصوص، توصیه به کاشت نژاد گونه های سوزنی و پهن برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...) می شود (مسلح سایه گستر به میزان ۲x۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می باشد.</p>	-	<p>(۱) کلبه بناها می بایست نسبت به انبساط ناسازی بنا یا مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند.</p> <p>(۲) شواهد تابلوهای تبلیغاتی، مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند.</p> <p>موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و بخشی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت شواهد ملاک عمل شهرداری الزامیست. تمدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد. و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جلوه هر یک از مدارب شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.</p>	<p>(۱) حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار بتنی و زره فلزی که ارتفاع دیوار - سلتی متر و تاقه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتیمتر، برده خواهد بود.</p>	<p>(۱) تعداد پارکینگ های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی سبک مجتمع، به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه در نظر گرفته شود یا حداقل به ازای هر دو واحد کارگاهی فردی، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه احاطه شود</p> <p>تصوره در صورتی که تعداد پارکینگ یا محاسبه فوق الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۱۵، و بالاتر، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد.</p> <p>(۲) در صورتی که راه دسترسی به واحد کارگاهی فردی از طریق محوطه مشترک تأمین گردد، ورودی و خروجی در کارگاهها و خدمات خودرویی سبک و سنگین منفرود به صورت مشترک بوده که حداقل عرض دهانه باستی به ترتیب برابر ۵ و ۵ متر در نظر گرفته شود. در مورد کارگاهها و خدمات خودرویی سبک و سنگین مجتمع، طراحی ورودی و خروجی به صورت مجزا توصیه می گردد، که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۳ و ۴ متر می باشد. در غیر این صورت حداقل عرض دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجتمع سبک معادل ۷ متر و در مجتمع سنگین معادل ۹ متر احاطه گردد.</p> <p>(۳) توصیه می شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی بصورت روبرو یا علامت مشخصه یا استفاده از سازه های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد.</p> <p>(۴) محل پارک مراجعین می تواند در محل پارکینگ عمومی تأمین گردد.</p> <p>(۵) به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودیهای مجموعه از خیابانهای اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتی المقدور مجزا باشد.</p>


 شهرداری مشهد
 اداره شهرسازی و معماری
 معاونت برنامه ریزی و توسعه فضای شهری
 واحد طراحی و نظارت



محل استقرار (جایابی) ساختمان	حفاظت عرض گذر دسترسی	سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تفکیک	حداکثر ارتفاع	عنوان	ردم
محل استقرار (جایابی) ساختمان	-	-	-	-	خدمات تعمیرات اتوبوس سیک	۸۱۹-۱
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	حفاظت عرض گذر دسترسی	سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تفکیک	حداکثر ارتفاع	عنوان	ردم
<p>۱) احداث سرویس های بهداشتی، انبار خانه، فضای غذا خوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منطبق نمی گردد. این سطوح صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می باشند. حداکثر ۸۰ مترمربع در مورد کارگاهها و خدمات اتوبوس سبک یا سنگین مجتبی می تواند به فعالیت های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می شود. همچنین توصیه می شود که فضاهای فوق در همجواری اینها ساخته شوند.</p> <p>۲) امکان توقف و پارکبندی در فضای باز قطعه کار گاهی باید تامین گردد.</p> <p>۳) در مورد تعمیرگاه های اتوبوس، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گرس باشد. برای جمع آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و درپچه تخلیه برای خارج کردن دوده ها باید در نظر گرفته شود.</p> <p>۴) نور کافی حتی المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد.</p> <p>۵) کلیه فعالیت ها در این اراضی می بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست نباشند. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تسلیلی کارگاه فوق الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و احد تایید لازم از سازمان محیط زیست اقدام نماید.</p> <p>۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.</p>	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p>	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p>	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p>	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p>	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p>	<p>۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.</p>

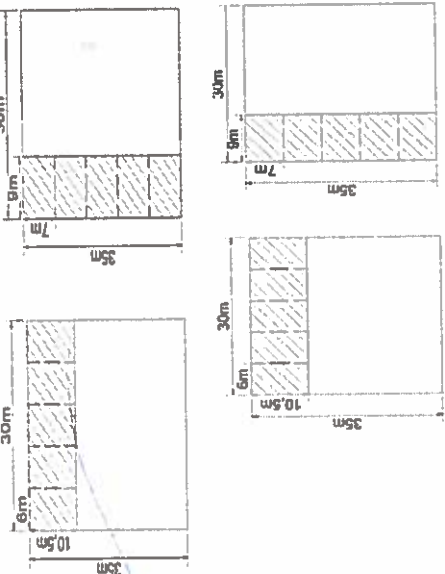
وزارت شهرسازی و معماری
 تهران
 تاریخ: ۱۳۹۰/۰۵/۰۵
 شماره: ۱۳۹۰/۰۵/۰۵

۳-۲۱-۳- کارگاه ها و خدمات خودرو سنگین (منفرد)

ضوابط و مقررات ساختمانی				فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی		
حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حد تصاب تنگی	محدوده	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
۲ طبقه	۴۰	۳۰	۱۰۰۰	مشخص شده بر روی نقشه	کارگاه ها و خدمات خودرو سنگین (منفرد)	۸۱۹۰-۳	خدمات تعمیرات ماشین های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً)	۸۱۹۰	صنعتی گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶ هیات مدیران با اصلاحات بندی	۸۱۰۰	صنعتی	۸۰۰۰
<p>۱) تعمیرگاه ماشین آلات سبک و سنگین، سرویس شدت و تئوری ماشین، سائکاری و رنگ آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت سنج، کارگاه مرزایک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچک که آلودگی محیطی آنها به تشخیص، ارمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد.</p> <p>۲) یا توجه به معیارهای زیست محیطی، ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فعالیت های کارگاهی به شرح زیر وجود خواهد داشت:</p> <p>۳) واحد های آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشند.</p> <p>۴) واحد باطری سازان، در حد تویوش و تعمیرات بدون تولید اسید امکان استقرار دارند.</p> <p>۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش، امکان استقرار دارند.</p> <p>۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشند.</p> <p>۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تویوش و تعمیرات امکان استقرار دارند.</p> <p>۸) کارگاههای صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتوری و همچنین واحد تقطان اتومبیل، صرفاً منوط به داشتن سابقه مشروط به بهبود وضعیت و اتحاد تقاضای لازم در جلوگیری از آلودگی، امکان استقرار دارند.</p> <p>۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند لذا انتقال و جابه جایی آنها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود.</p> <p>۱۰) فرآورده های خوراکی نظیر: انواع آبمیوه و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و سکنجات، تولید فرآورده های نسبی، انواع نان سنتی و قنادی.</p> <p>۱۱) تولیدی پوساک نظیر: پیراهن، جوران، جاپان و گندوزان، کمانان، لعاف دوران، قالیبافی، تدمالی.</p> <p>۱۲) امور فنی و ساختمانی نظیر: تابلوسازان، خدمات تعمیرات لوازم خانگی، نصب و تعمیر خدمات فنی و تالیبانی ساختمان، نصب و تعمیر خدمات فنی ساختمان.</p> <p>۱۳) سایر فعالیت ها شامل: عیك سازان، طلا و جواهر سازی، سبک های قبشی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دفتری، تولیدی باغ دستی.</p>												

محل	دسترسی	مربوط به تفکیک	حداکثر ارتفاع	عنوان	رمز
محل استقرار (جانشینی) ساختمان	-	-	-	خدمات و تعمیرات ماشین های سنگین و نیه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	۸۱۹-۲
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	محل استقرار (جانشینی) ساختمان	حداقل عرض گذر دسترسی	سایر ضوابط	حداکثر ارتفاع	رمز
<p>(۱) احداث سرویس های بهداشتی، آبدارخانه، فضای فضا خوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی گردد. این سطوح صرفاً برای مسارف داخلی و کارکنان مجاز می باشند. حداکثر ۱۰ مترمربع در مورد کارگاهها و خدمات اتومبیل سبک یا سنگین منظور می تواند به فعالیت های فوق اختصاصی باید که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می شود. همچنین توصیه می شود که فضاهای فوق در همجواری ابنیه ساخته شوند.</p> <p>(۲) امکان توقف و پارکیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تامین گردد.</p> <p>(۳) در مورد تعمیرگاه های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و درپچه تخلیه برای خارج کردن دودها باید در نظر گرفته شود.</p> <p>(۴) نور کافی حتی المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد.</p> <p>(۵) کلیه فعالیت ها در این راه می بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست باشند. در غیر آن صورت، شهردار موظف به تعطیلی کارگاه فوق الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تایید لازم از سازمان محیط زیست اقدام نماید.</p> <p>(۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اقله، حرفه صورت پذیرد.</p>	-	-	<p>(۱) در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>(۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهبانی برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>(۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۶ متر است.</p>	-	-

نمونه استقرار سازهات و ضوابط مربوطه



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom right and several smaller ones to its left.

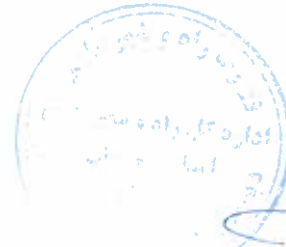
ردم	عنوان	پیش آمدگی	حداکثر ارتفاع ساختمان	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	ضوابط مربوط به پارکینگ تورگیرها و تپه‌ها و فضای سبز	ضوابط مربوط به نما	تدابیر مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۸۱۹-۲	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	-	۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه ای) کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی هم از سبک و سنگین منفرد و مجتمع، حداکثر برابر ۶ متر است. ۲) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، یا عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می باشد. ۳) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، یا عرض ۲۰ متر و بیشتر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۱۰ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۲ متر می باشد. ۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم طبقه در کارگاه‌ها و خدمات خودرویی برابر ۲/۸ متر ۵) ارتفاع مجاز نیم طبقه برابر ۲/۵-۲/۲۰ متر	۱) اختصاص حداقل ۱۰ درصد مساحت کل زمین واحد کارگاهی به فضای سبز و کاشت درخت الزامی است و به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای باز، کاشت یک درخت صورت پذیرد. در این خصوص، توصیه به کشت زام گونه‌های سوزنی و پهن برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...) می شود. (مساح ساید گستر به میزان ۲x۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می شود). ارائه پلان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می باشد.	-	۱) کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نمازای بنا با مصالح اجر و یا سنگ اقدام نمایند. ۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کال طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و پنجره‌های پذیرد که از اقتضای بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط سلاک عمل شهرداری الزامیست. تردد تابلوهای صرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد. و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.	۱) حصار محوطه در ، تاوت شبکه معابر هموم بصورت ترکیبی از دیوار بتنی و ترمه تزیی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی متر و تپه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتیمتر ، ترمه خواهد بود.	۱) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی سنگین منفرد، به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه در نظر گرفته شود. یا حداقل به ازای هر دو واحد کارگاهی فردی، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه ایجاد شود. تیمرد، در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق الذکر عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۰/۵ و بالاتر، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد. ۲) در صورتی که راه دسترسی به واحد کارگاهی فردی از طریق محوطه مشترک تأمین گردد، ورودی و خروجی در کارگاهها و خدمات خودرویی سبک و سنگین منفرد به صورت مشترک بوده که حداقل عرض دهانه بایستی به ترتیب برابر ۵ و ۵ متر در نظر گرفته شود. در مورد کارگاهها و خدمات خودرویی سبک و سنگین مجتمع، طراحی ورودی و خروجی به صورت مجزا توصیه می گردد، که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۳ و ۴ متر می باشد. در غیر این صورت حداقل دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجتمع سبک معادل ۷ متر و در مجتمع سنگین معادل ۹ متر لحاظ گردد. ۳) توصیه می شود، ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی بصورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد. ۴) محل پارک مراجعین می تواند در محل پارکینگ عمومی تأمین گردد. ۵) به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودیهای مجموعه از خیابانهای اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتی المقدور مجزا باشد.



۳-۱-۴-۲۱- کارگاه ها و خدمات خودرو سنگین (مجموع)

حسابگر تعداد ملاحظات		حسابگر تراکم ساختمانی (درصد)	حسابگر سطح اشغال (درصد)	حد حساب تفکیک	ملاحظات و مقررات ساختمانی		محدوده	عنوان	رمز	تنوان	رمز	فصلت	عنوان	رمز	عملکرد	عنوان	رمز	کاربری	عنوان	رمز	کارکرد اصلی
۲ طبقه روزی زمین		۳۵	۲۵	۲۵۰۰۰	<p>۱) تعمیرگاه ماشین آلات سبک و سنگین، سرویس شست و شوی ماشین، مکانگاری و رنگ آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه مورابیک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل خیران گردد.</p> <p>۲) با توجه به معیارهای زیست محیطی، ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فعالیت های کارگاهی به شرح زیر، وجود خواهد داشت:</p> <p>۳) واحد های آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشد.</p> <p>۴) واحد باطری سازان، در حد تویوش و تعمیرات بدون تولید اسپ، امکان استقرار دارند.</p> <p>۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه، این امکان استقرار دارند.</p> <p>۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته گری باشد.</p> <p>۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تویوش و تعمیرات امکان استقرار دارند.</p> <p>۸) کارگاههای صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتوروی و همچنین واحد نقاشان اتومبیل، صرفاً منوط به داشتن سابقه مشروط به بهبود وضعیت و اتخاذ تدابیر لازم در جلوگیری از آلودگی، امکان استقرار دارند.</p> <p>۹) واحدهای اوراق کسیدگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند. لذا انتقال وجابه جایی آنها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود.</p> <p>۱۰) فرآورده های خوراکی، نظیر: انواع آبمیوه و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و شکلات، تولید فرآورده های لبنی، انواع نان سنتی و فانتزی.</p> <p>۱۱) تولیدی پوشاک نظیر: پیراهن، دوزان، خیاطان و گلدوزان، کمدان، لعاف دوزان، قابلمانی، نسجالی.</p> <p>۱۲) امور فنی و ساختمانی نظیر: تابلوسازان، خدمات تعمیرات لوازم خانگی، نصب و تعمیر خدمات فنی و تأسیساتی ساختمان، نصب و تعمیر خدمات فنی ساختمان.</p> <p>۱۳) سایر فعالیت ها شامل: عیبک سازان، طلا و جواهر سازی، سگ های قیمتی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دکوری، تولید صنایع دستی.</p>	شخص شده بر روی نقشه	کارگاه ها و خدمات خودرو سنگین (مجموع)	خدمات تعمیرات ماشین های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً)	۸۱۹۰-۲	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۸۱۹۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنعتی	۸۰۰۰	صنعتی گروه های الف مصرفه شماره ۶۴۶۷۷ ۷۱۵۹۱ موتور ۲۶ ۱۳۷۸۱۲/	هیات مدبران با اصلاحات بمدی	کارکرد اصلی			

رمز	عنوان	حداکثر ارتفاع	ضوابط مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	محل احداث	محل استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه
۸۱۹-۲	خدمات و تعمیرات مانسین های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً) غیر محدوده منطقه صنعتی)	-	-	<p>۱) در صورت پیش بینی سلوچ مورد نیاز بخش های اداری و مدیریت، احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.</p> <p>۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.</p> <p>۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۶ متر است.</p>	محل استقرار (بجای مانسین) ساختمان	<p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <p>۱) احداث سرویس های بهداشتی، آبدارخانه، فضای غذا خوری عمومی الزامی است و سلوچ مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی گردد. این سلوچ صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می باشد. حداکثر ۸۰ مترمربع در مورد کارگاهها و خدمات اتوبوس سبک یا سنگین مجتمع، می تواند به فعالیت های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می شود. همچنین توصیه می شود که فضاهای فوق در همجواری ایسه ساخته شوند.</p> <p>۲) امکان توقف و پارکیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تامین گردد.</p> <p>۳) در مورد تعمیرگاه های اتوبوس، که کارگاه باستانی ضد روشن و گریس باشد، برای جمع آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و درجه تخلیه برای خارج کردن دودهها باید در نظر گرفته شود.</p> <p>۴) نور کافی حتی استفاده از بالا در هر محل کار فردی باستانی وجود داشته باشد.</p> <p>۵) کلیه فعالیت ها در این اراضی می بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست نباشند. در غیر این صورت، بهره برداری موظف به تسلیلی کارگاه فوق الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخلال نماید. لازم از سازمان محیط زیست اقدام نمایند.</p> <p>۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطباء، حقوق صورت پذیرد.</p>



ردم	عنوان	پیش‌اندگی	حداکثر ارتفاع ساختمان	ملاحظات مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	ملاحظات مربوط به پارکینگ ها، نورگیر ها و تپویه قضا	ملاحظات مربوط به نما	ملاحظات مربوط به فضاها و تالسیسات روی بزم	ملاحظات پارکینگ
۲- ۸۱۹۰	خدمات و تسهیلات ماسین های سنگین و سنجین	-	<p>۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه ای) کله واحد های کارگاهی و خدمات خودرویی اتم از سبک و سنگین مشرف و مجسمه، حداکثر برابر ۶ متر است.</p> <p>۲) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می باشد.</p> <p>۳) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، با عرض ۲۰ متر و بیشتر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۱۰ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۲ متر می باشد.</p> <p>۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیمه طبقه در کارگاه ها و خدمات خودرویی برابر ۲/۸ متر</p> <p>۵) ارتفاع مجاز نیم طبقه برابر ۲/۵۰ - ۲/۴۰ متر</p>	<p>۱) اختصاص حداقل ۱۰ درصد مساحت کل زمین واحد کارگاهی به فضای سبز و کاشت درخت الزامی است و به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای باز کاشت ۱ درخت صورت پذیرد. در این خصوص، توصیه به کشت توأم گونه های سوزنی و پهن برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نخلچرا، توت، افانیا و...) می شود (مساح سبزه گستر به میزان ۲x۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می باشد.</p>	-	<p>۱) کله بناها می بایست نسبت به اتمام نما سازی بنا یا مصالح اجر و یا سنگ اقدام نمایند.</p> <p>۲) ضوابط تالوهای تبلیغاتی، تالوهای معرفی ساختمان ها باید کلیه شرایط مناسب و و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تالوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و بنحوی انجام پذیرد که از افتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامیست. تمدد تالوهای صرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد. و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تالو در نما یا چلوه هر یک از مدار شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.</p>	<p>۱) احصاء محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار بتنی و توده فلزی که ارتفاع دیوار ۵-۱۰ سانتی متر و تپویه تا ارتفاع ۲۰-۳۰ سانتی متر برده خواهد بود.</p>	<p>۱) تعداد پارکینگ های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی سنگین مجسمه، به ازای هر ۱۲۵ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه در نظر گرفته شود یا حداقل به ازای هر دو واحد کارگاهی فردی، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه لحاظ شود.</p> <p>تصرف در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۵، و بالاتر، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد.</p> <p>۲) در صورتی که راه دسترسی به واحد کارگاهی فردی از طریق محوطه مشترک تأمین گردد، ورودی و خروجی در کارگاهها و خدمات خودرویی سبک و سنگین مشرف به صورت مشترک بوده که حداقل دهانه دسترسی به ترتیب برابر ۵ و ۵ متر در نظر گرفته شود. در مورد کارگاهها و خدمات خودرویی سبک و سنگین مجسمه، طراحی ورودی و خروجی به صورت مجزا توصیه می گردد، که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۲ و ۴ متر می باشد. در غیر این صورت حداقل عرض دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجسمه سبک معادل ۷ متر و در مجسمه سنگین معادل ۹ متر لحاظ گردد.</p> <p>۳) توصیه می شود، ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی بصورت روتاب یا علائم مشخصه و با استفاده از سازه های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد.</p> <p>۴) محل پارک مراجعین می تواند در محل پارکینگ عمومی تأمین گردد.</p> <p>۵) به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودیهای مجسمه از حیاتیات اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتی المقدور مجزا باشد.</p>



۳-۲۱-۵- کاربری صنعتی (خدمات و تعمیرات سبک) (کار از های موجود)

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ریز فعالیت		شویبند و مقررات ساختمانی					
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	محدوده	عنوان	عملکردها و فعالیت های مجاز	حد تصاب تکنیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۸۰۰۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنعتی گروه های الک مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۷/۱۶ هیات مدیران یا اصلاحات بعدی	۱-۸۱۹۰	خدمات ساختمانی	خدمات	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	شهرک سیدی	گازهای موجود	-	۱۵۰۰	۲۵	۴۰	۲ طبقه	۲ روی زمین

ردم	عنوان	شویبند مربوط به تکنیک	سایر شویبند	حفاظت عرض گذر دسترسی	محل استقرار (جلباتی) ساختمان	سایر شویبند مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نحوه استقرار مشاعات و شویبند مربوطه	پیش آمدمی
۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	۱) توسعه میگردد تپب کلی و نمای بار حاشیه ملایم با عرض حداقل پیشنهادی کارگاه های غیر مزاحم شهری. کمتر و نقش عملکردی جمع و توسط مدیریت سالمندگی مشاغل شهرداری بخش کننده بالاتر شهید تهیه و برای کلیه کارگاهها اجرایی گردد. ۲) پیش بینی شیر آتش نشانی در مجموعه ازلی است. ۳) واحدهای کارگاهی صرفا به صورت درونگرا باشند.	حفاظت عرض گذر دسترسی	-	۱) احداث سرویس های بهداشتی، انبارخانه، فضای فضا عمومی ازلی است و سطح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی گردد. این سطح صرفا برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می باشد. حداکثر ۴۰ مترمربع. می تواند به فعالیت های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می شود. همچنین توسعه می شود که فضاهای فوق هر همجواری اینه ساخته شوند. ۲) اشکاف توقف و پارکبوری در فضای باز، قلمه کارگاهی باید تامین گردد. ۳) در مورد تعمیرگاه های اتومبیل، تک کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع آوری مواد نفتی و روغن، چربی کثیر و درجه تخلیه برای خارج کردن دودهها باید در نظر گرفته شود. ۴) نور کافی حتی المقدمور از بالا در هر محل کار فردی باسی وجود داشته باشد. ۵) کلیه فعالیت ها در این ازلی می بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محلی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست نباشد. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تایید لازم از سازمان محیط زیست اقدام نماید.	-	



ردم	عنوان	حداکثر ارتفاع ساختمان	شروط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	شروط مربوط به بازو ها، نورگیر ها و تهویه فضا	شروط مربوط به نما	شروط مربوط به فضاها و تأسیسات	شروط پارکینگ
۱-۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات اتوبوسل سبک	<p>(۱) ارتفاع مجاز رکف تا کف سازه ای (کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی اعم از سبک و سنگین منفرد و مجتمع، حداکثر برابر ۶ متر است.</p> <p>(۲) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می باشد.</p> <p>(۳) ارتفاع مجاز و مفید سازه برای قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی در صورت اجرای سوله، با عرض ۲۰ متر و بیشتر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۱۰ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۲ متر می باشد.</p> <p>(۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم طبقه در کارگاه ها و خدمات خودرویی برابر ۳/۸ متر</p> <p>(۵) ارتفاع مجاز نیم طبقه برابر ۲/۵-۲/۲ متر</p>	<p>(۱) اختصاص حداقل ۲۰ درصد مساحت کل زمین واحد کارگاهی به فضای سبز و کاشت درخت الزامی است و به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای باز، کاشت یک درخت صورت پذیرد. در این خصوص، توصیه به کاشت گونه های سوزنی و نهن برف و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...) می شود. (سطح سایه گستر به میزان ۲x۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می شود) ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می باشد.</p>	-	<p>(۱) کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند.</p> <p>(۲) شروط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاها، باز و - بنحوی انجام پذیرد که از اشتباه بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامیست. تمدد تابلوهای معرفی کارتری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد. و هر تصرف تنها مجاز به استناد از یک تابلو در نما یا چهاره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.</p>	<p>(۱) حد. بار محوطه در سه جهت شبکه معابر بومی بصورت ترکیبی از دیوار بتنی و توده فلزی - ارتفاع دیوار ۵ سانتی متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتی متر برده خواهد بود.</p>	<p>(۱) تعداد پارکینگ های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی، به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه در نظر گرفته شود یا حداقل به ازای هر دو واحد کارگاهی فردی، یک واحد پارکینگ در فضای باز قطعه لحاظ شود.</p> <p>تصوه: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۰۵ و بالاتر، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد.</p> <p>(۲) حداقل دو ورودی برای سازه های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع میبایست طراحی گردد.</p> <p>(۳) حداقل عرض ورودی اصلی کمتر و حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۳ متر است. ورودی دوم حداقل میبایست به یک مسیر جمع و پخش کننده با ۵ متر عرض ۲۰ سانتی دسترسی داشته باشد.</p> <p>(۴) توصیه می شود ۵ درصد فضای باز قطعه کارگاهی بصورت روباز با علامت مشخصه و با استناد از سازه های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد.</p> <p>(۵) محل پارک مراجعین می تواند در محل پارکینگ عمومی نامین گردد.</p> <p>(۶) به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودیهای مجموعه از خیابانهای اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتی المقدور مجزا باشد.</p>



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a smaller one, positioned over the official stamp.

۱-۳-۲۲- ضوابط شبکه معابر و دسترسی

ضوابط حاکم بر شبکه معابر بر اساس نقش و عملکرد مربوطه مربوطه به شرح زیر است .

۱-۳-۲۲-۱- شریانی درجه یک (بزرگراه)

در این راه‌ها خاصیت دسترسی حداقل و خاصیت حرکت در حداکثر است. ورود و خروج به آزادراه و بزرگراه‌ها، از جاهای معین و تحت شرایط خاص انجام می‌گیرد و بدون واسطه راه‌های ارتباطی به جاهای بسیار محدودی ارتباط دارند. این معابر پیونددهنده مراکز عمده فعالیت در سطح شهر هستند. عمدتاً تقاطع‌ها در این معابر غیرهم‌سطح هستند.

هرگونه دسترسی سواره و پیاده به کلیه ساختمان‌ها (به‌ویژه ساختمان‌های بلندمرتبه)، واقع در مجاورت بزرگراه‌ها صرفاً از طریق معابر جانبی و یا کنارگذر (کندرو) ها مجاز می‌باشد. در مواقع مغایر بایستی با تجمیع پلاک‌ها توسط مالکین برای رسیدن به کنارگذر کندرو، یا تملک این‌گونه املاک از سوی شهرداری و تخصیص به کنارگذر یا فضای سبز حاشیه بزرگراه اقدام گردد.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. One signature is large and stylized, another is smaller and more compact. To the right of the signatures is a circular official stamp with Persian text. Below the signatures is a large, horizontal blue scribble or signature. At the bottom right, there is another smaller signature.

۱-۳-۲۲-۲- محورهای ویژه

با توجه به نقش و جایگاه ترافیکی محورهای ویژه از یک طرف و جایگاه اجتماعی و هویتی آن از طرف دیگر در طرح تفصیلی برخی محورها به عنوان یک محور ویژه پیش بینی گردیده است. بر این اساس :

۱- عملکرد غالب اجتماعی همراه با فضاهای تجهیز شده و فعالیتهای خرید- گردشگری و خدمات پذیرایی با رعایت مسائل ترافیکی در محور توصیه می گردد.

۲- در صورت وجود ایستگاههای قطار شهری در طول محور طراحی بلاکهای حاشیه محور با رویکرد TOD می بایست در دستور کار قرار گیرد.

۱-۳-۲۲-۲-۱- در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت های رستوران، کافه، کافی شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در ۵۰ درصد عرض پیادهروهای محور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط مشروط به سطح سرویس مناسب پیادهرو، با اخذ مجور از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد پیادهرو گردیده و حداقل عرض عبور پیاده نباید از ۳ متر کمتر شود. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است.

۱-۳-۲۲-۲-۲- در راستای هوشمندسازی و ارائه خدمات یکپارچه شهری الکترونیکی و دسترسی آسان و سریع به خدمات و اطلاعات شهری در پیادهروها با رعایت ضوابط تبلیغاتی سازمان زیباسازی و ضوابط فنی سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری مشهد و مشروط به سطح سرویس مناسب پیادهرو و برخورداری از شرایط ذیل، استقرار المانها و سازه های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز می باشد.



۱-۳-۲۲-۳- شریانی درجه دو اصلی

این خیابان‌ها نسبت به شریانی درجه ۱، یک سطح پایین‌تر قرار می‌گیرند. در این نوع معابر همانند بزرگراه‌ها از موانع فیزیکی برای جداسازی جریان دو طرفه استفاده می‌شود. این خیابان‌ها علاوه بر نقش تسریع حرکت، نقش شهری داشته و پیونددهنده فعالیت‌های رده شهری به سطح فراشهری هستند. بیشترین نقش حمل‌ونقل عمومی سبک و فعالیت در این محور صورت می‌پذیرد. ایجاد دسترسی به قطعات و ساختمان‌های حاشیه که از معابر با درجه پایین‌تر امکان‌پذیر باشد از این معابر ممنوع است. همچنین دسترسی سواره به پلاک‌های حاشیه معابر با عرض پوسته ۴۵ متر و بیشتر نمی‌تواند از این معابر برقرار گردد.

در راستای هوشمندسازی و ارائه خدمات یکپارچه شهری الکترونیکی و دسترسی آسان و سریع به خدمات و اطلاعات شهری در پیاده‌روهای با عرض بیش از ۵ متر در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی با رعایت ضوابط تبلیغاتی سازمان زیباسازی و ضوابط فنی سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری مشهد و مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو و برخورداری از شرایط ذیل، استقرار المان‌ها و سازه‌های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز می‌باشد.

۱-۳-۲۲-۳-۱- در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی شاپ، کافه کتاب در حاشیه محورهای مختلط مقیاس منطقه و ناحیه با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در ۵۰ درصد عرض پیاده‌روهای با عرض بیش از ۶ متر با طول برابر با واحد تجاری مرتبط در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو، با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نیایستی منجر به انسداد پیاده‌رو گردیده و حداقل عرض عبور پیاده نباید از ۳ متر کمتر شود. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است.



۱-۳-۲۲-۴- شریانی درجه دو فرعی (جمع و بخش کننده)

این خیابان‌ها نسبت به شریانی درجه ۲ اصلی، یک سطح پایین‌تر قرار می‌گیرند راهی که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه دو دارای عملکرد درون‌شهری‌اند و شبکه راه‌های درون‌شهری را تشکیل می‌دهند:

۱-۳-۲۲-۴-۱- ایجاد دسترسی به قطعات و ساختمان‌های مسکونیکه از معابر دسترسی و در صورت عدم امکان از معابر شریانی درجه دو فرعی امکان‌پذیر باشد، از سایر معابر شریانی ممنوع است.

۱-۳-۲۲-۴-۲- در راستای هوشمندسازی و ارائه خدمات یکپارچه شهری الکترونیکی و دسترسی آسان و سریع به خدمات و اطلاعات شهری در پیاده‌روهای با عرض بیش از ۴ متر در محورهای شریانی درجه ۲ فرعی با رعایت ضوابط تبلیغاتی سازمان زیباسازی و ضوابط فنی سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری مشهد و مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو و برخورداری از شرایط ذیل، استقرار المان‌ها و سازه‌های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز هست.

۱-۳-۲۲-۴-۳- در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در ۵۰ درصد عرض پیاده‌روهای با عرض بیش از ۶ متر با طول برابر با واحد تجاری مرتبط در محورهای مختلط مقیاس منطقه یا ناحیه مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو، با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد پیاده‌رو گردیده و حداقل عرض عبور پیاده نباید از ۳ متر کمتر شود. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۳-۲۲-۵- محلی اصلی

خیابانی که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. سرعت حرکت وسایل نقلیه در این خیابان‌ها باید کم و به اندازه‌ای باشد که خیابان بتواند به نقش اجتماعی خود عمل نماید.



۱-۳-۲۲-۶- پیاده راه‌ها یا مسیرهای دارای غلبه حرکت پیاده (پیاده مدار)

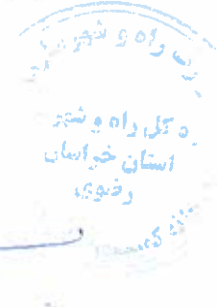
در شهر مشهد با توجه به عرض مناسب معابر شهری تا حد زیادی امکان ایجاد و طراحی پیاده‌روهای ایمن وجود دارد. ایجاد مسیرهای ویژه پیاده در محدوده مسیر کال‌ها و مسیرهای پیاده با محدودیت سواره نیز از دیگر انواع مسیرهای پیاده پیشنهادی در شهر مشهد می‌باشد. در نهایت به منظور پیوستگی انواع مسیرهای پیاده و همچنین امکان انتخاب‌های متنوع، فضاهای سبز و باز حوزه، به‌عنوان پتانسیلی جهت پیاده‌رومیشخص شده است. نقشه زیر پیشنهادهای در خصوص موقعیت مسیرهای پیاده و فضاهای باز با قابلیت پیاده‌روی را در شهر مشهد نشان می‌دهد.

به استناد نقشه فوق ضوابط مسیرهای ویژه پیاده و یا مسیرهای پیاده مدار به شرح زیر می‌باشد:

الف- امتداد کال‌های موجود در سطح شهر مشهد

- ۱-۳-۲۲-۶-۱ رعایت بستر و حریم کال‌های موجود بر اساس ضوابط سازمان آب منطقه‌ای الزامی است.
- ۱-۳-۲۲-۶-۲ پیش‌بینی هرگونه دسترسی سواره مستقیم به کال‌ها اکیداً ممنوع است
- ۱-۳-۲۲-۶-۳ مالکان ساختمان‌های مشرف به فضاهای سبز، حریم کال‌ها نمی‌توانند راه ورودی سواره و پیاده ساختمان مسکونی را از داخل آن‌ها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده تجاری (در قالب طراحی پارک و مسیر پیاده) و پنجره در این‌گونه پلاک‌ها به طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است.
- ۱-۳-۲۲-۶-۴ بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجور از شهرداری بلامانع است.
- تبصره ۱: بدیهی است تغییر کاربری پلاک‌های مجاور با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.
- تبصره ۲: لازم به ذکر است مالکین پلاک‌های تجاری مسکونی نمی‌توانند راه ورودی سواره و پیاده ساختمان مسکونی را از داخل آن‌ها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده تجاری (در قالب طراحی پارک و مسیر پیاده) و پنجره در این‌گونه پلاک‌ها به طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است.
- ۱-۳-۲۲-۶-۵ در راستای سرزندگی فضاهای سبز میل‌ها و کال‌ها استقرار فضای نشستن و فضای باز فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر سه متر از عرض حریم کال‌ها با طول برابر با واحد تجاری مرتبط، در قالب تجهیز فضای سبز با رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کال‌ها گردد.
- همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است
- ۱-۳-۲۲-۶-۶ احداث پیاده راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل جابجایی، فضاهای تفریحی تجهیز شده روباز یا سرپوشیده با سازه سبک و قابل جابجایی، زمین‌های بازی کوچک با اخذ مجوز از

۱۴۱



شرکت آب منطقه‌ای و مشروط به موقت بودن فعالیت و با رعایت حقوق مالکانه و رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای در حریم کال‌ها مجاز است.

تبصره: استقرار فعالیت‌های فوق به صورت احداث سازه‌های سبک و قابل برچیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌های ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۵۰ متر از یکدیگر مشروط به استعلام از سازمان آب منطقه‌ای در پیاده راه‌های حاشیه کال‌ها مجاز است

ب- امتداد کال‌های متروکه و یا قابل استحصال.

۱-۲۲-۳-۶-۷-الف) ضروری است شهرداری مشهد نسبت به تهیه طرح موضعی ویژه جهت احیای امتداد مسیر فرعی کال‌ها بر اساس مسیر پیشنهادی طرح تفصیلی اقدام نماید.

۱-۲۲-۳-۶-۸) ضروری است شهرداری مشهد نسبت به احیای این کال‌ها اقدام نماید.

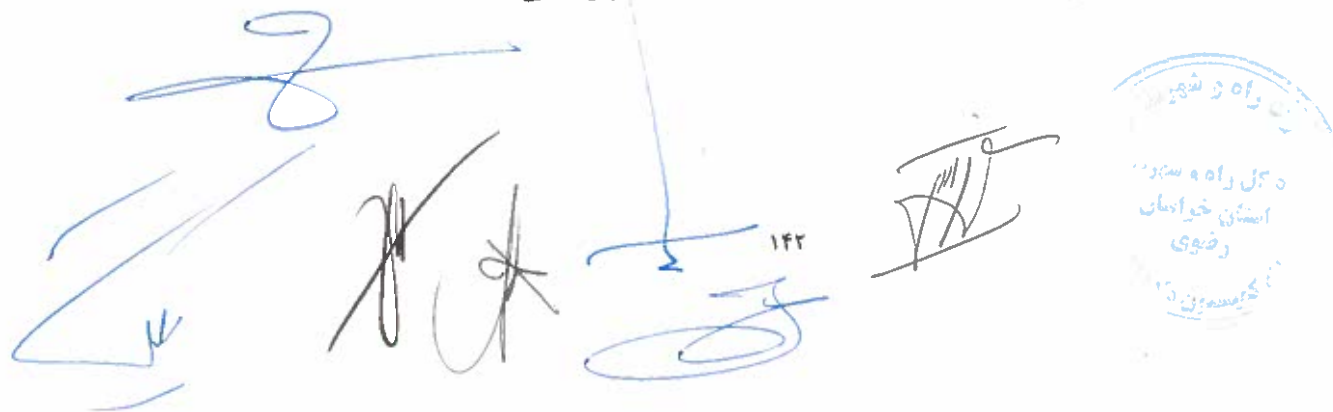
تبصره: شهرداری مشهد مجاز است جهت احیای مسیل‌های فوق نسبت به توافق با مالکین پلاک‌های مسکونی در مسیر کال‌های فوق جهت تغییر کاربری به تجاری و یا افزایش تراکم پلاک‌های حاشیه تا میزان ۱,۵ برابر تراکم مجاز گونه (تا حداکثر ارتفاع ۲۷ متر) درازای آزادسازی مسیر کال به صورت پیوسته در قالب طرح ویژه موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید.

۱-۲۲-۳-۹) بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است.

تبصره ۱: بدیهی است تغییر کاربری پلاک‌های مجاور با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.

تبصره ۲: لازم به ذکر است مالکین پلاک‌های تجاری مسکونی نمی‌توانند راه ورودی سواره و پیاده ساختمان مسکونی را از داخل آن‌ها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده تجاری (در قالب طراحی پارک و مسیر پیاده) و پنجره در این گونه پلاک‌ها به طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است.

۱-۲۲-۳-۱۰-۶) در راستای سرزندگی فضاهای سبز مسیل‌ها و کال‌ها استقرار فضای نشستن و فضای باز فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر سه متر از عرض حریم کال‌ها با طول برابر با واحد تجاری مرتبط، در قالب تجهیز فضای سبز با رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کال‌ها گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است



۱۴۲

شهرستان مشهد
دولت راه و سبز
استانی خواندگان
رضوی
رئیس کمیسیون ماده ۵

ج- پیاده‌راه‌های مصوب در طرح‌های ملاک عمل پیشین و یا طرح‌های آماده‌سازی

این محدوده شامل پیاده‌راه‌های مصوب در طرح‌های ملاک عمل پیشین و یا طرح‌های آماده‌سازی (زکریای یک، آبشار یک و دو) است.

۱-۳-۲۲-۶-۱۱- بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی و همچنین فعالیت‌های تجاری مقیاس محلی و ناحیه‌ای با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجور از شهرداری بلامانع است.

تبصره: در راستای سرزندگی پیاده راه‌های فوق استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض پیاده راه‌های مذکور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجور از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۳-۲۲-۶-۱۲- پیش‌بینی هرگونه دسترسی سواره به محورهای مذکور اکیداً ممنوع است.

۱-۳-۲۲-۶-۱۳- امکان دسترسی اضطراری اتومبیل‌های آتش‌نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی در محورهای پیاده می‌بایست در نظر گرفته شود.



The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a blue circular stamp with illegible text inside. Below the signatures, the number '۱۴۳' is written in blue ink.

د- محوره‌های ویژه با رویکرد غالب پیاده

محوره‌های ویژه با رویکرد غالب پیاده شامل محوره‌های مشخص شده بر روی نقشه است

در راستای ارتقای نقش محوره‌های مذکور به محوره‌های پیاده مدار ضروری است حداقل ۵۰ تا ۷۰ درصد از عرض محوره‌های فوق و مساحت عرصه محور به مسیر پیاده و دوچرخه اختصاص یابد.

۱-۳-۲۲-۶-۱۴- بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محوره‌های مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی و همچنین فعالیت‌های تجاری مقیاس محلی و ناحیه‌ای با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجور از شهرداری بلامانع است.

تبصره ۱: با توجه به موقعیت ویژه محوره‌های فرهنگی تنها استقرار فعالیت‌های مرتبط با فرهنگ نظیر کافه کتاب، کتاب‌فروشی مجاز است.

تبصره ۲: در راستای سرزندگی محوره‌های فوق استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض مسیر پیاده یا سبز محوره‌های مذکور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجور از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است.

۱-۳-۲۲-۶-۱۵- پیش‌بینی دسترسی سواره به محوره‌های مذکور در صورت وجود معبر جایگزین ممنوع است. طراحی محوره‌های مذکور می‌بایست در قالب طرح طراحی شهری ویژه صورت پذیرد.

۱-۳-۲۲-۶-۱۶- امکان دسترسی اضطراری اتومبیل‌های آتش‌نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی در محوره‌های ویژه با رویکرد پیاده مدار می‌بایست در نظر گرفته شود.



۱۴۴

ه- محورهای واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه

محورهای واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه که می‌بایست بخشی از عرض محور (یا رفیوژ میانی با تهیه طرح ویژه) به مسیر پیاده اختصاص یابد شامل محورهای ثامن، هفت حوض، نماز، شهید ناصری، امتداد امام خمینی در محدوده آبشار دو، صبا مشخص شده بر روی نقشه طرح تفصیلی است.

تبصره: در راستای سرزندگی فضاهای این محورها استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض پیاده‌رو محور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجور از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده گردد. همچنین احداث زرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۳-۲۲-۶-۱۷- بهره برداری به صورت کافه و رستوران، پیاده راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل جابجایی، فضاهای تفریحی تجهیز شده روباز یا سرپوشیده با سازه سبک و قابل جابجایی، زمین‌های بازی کوچک مشروط به موقت بودن فعالیت و رعایت شرایط فنی و ایمنی با اخذ مجور از شهرداری براساس طرح ویژه مجاز است. سطح فضای سرپوشیده (با سازه سبک و قابل جابجایی) نمی‌بایستی از حداکثر ۲ درصد سطح کل عرصه محورهای سبز (تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰ مترمربع) بیشتر باشد.

تبصره: بهره برداری از فعالیت‌های فوق به صورت احداث سازه‌های سبک و قابل برجیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌ای ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۵۰ متر از یکدیگر مجاز است.

۱۴۵

۱-۳-۲۲-۷- مسیرهای ویژه دوچرخه

در شهر مشهد با توجه به کیفیت محیطی و عرض کافی معابر شهری تا حد زیادی امکان ایجاد و طراحی مسیرهای دوچرخه ایمن وجود دارد. ایجاد مسیرهای ویژه دوچرخه در محدوده مسیر کال‌ها و مسیرهای پیاده با محدودیت سواره و همچنین حاشیه معابر شریانی درجه دو اصلی و فرعی نیز از جمله پیشنهادات طرح تفصیلی شهر مشهد می‌باشد که در مقاطع عرضی معابر مورد تأکید قرار گرفته است.

رعایت ضوابط زیر در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر لازمالاجراست:

۱-۳-۲۲-۷-۱- احداث خطوط عبور دوچرخه ۴ رده زیر صورت می‌گیرد:

- مسیر سواره‌رو مشترک: سواره‌روی است که دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه موتوری به طور مشترک از آن استفاده می‌کنند.
- مسیر درجه ۲ دوچرخه: سواره‌رو مشترکی است که با تابلوهای مخصوص به عنوان مسیر دوچرخه مشخص می‌شود، و در استفاده از آن، وسایل نقلیه موتوری باید اولویت را به دوچرخه بدهند.
- مسیر درجه ۲ دوچرخه (خط ویژه دوچرخه): قسمتی از سواره‌رو است که با خط کشی مشخص می‌شود، و به عبور دوچرخه‌ها اختصاص دارد.
- مسیر درجه ۱ دوچرخه (دوچرخه‌رو، راه دوچرخه): راه مجزایی است که به حرکت دوچرخه‌ها اختصاص دارد. مسیر درجه ۱ گاهی در امتداد سواره‌رو، و گاهی در امتدادی مستقل قرار دارد. به مجموعه‌ای از مسیرهای درجه ۱، درجه ۲ و درجه ۳ دوچرخه شبکه دوچرخه سواری می‌گویند.

نوع راه	نوع مسیر دوچرخه			
	مسیر درجه ۱	مسیر درجه ۲	مسیر درجه ۳	سواره‌رو مشترک
شریانی درجه ۱	مناسب	ممنوع	ممنوع	ممنوع
شریانی درجه ۲	مناسب	ممنوع	ممنوع	توصیه نمی‌شود
سرعت < 50 (کیلومتر بر ساعت)	مناسب	ممنوع	ممنوع	توصیه نمی‌شود
سرعت > 50 (کیلومتر بر ساعت)	مطلوب	مناسب	مجاز	توصیه نمی‌شود
محلیتجاری-مسکونی	مطلوب	مناسب	مناسب	مجاز
محلی مسکونی	مطلوب	توصیه نمی‌شود	مناسب	مجاز

۱-۳-۲۲-۷-۲- پیاده‌رو و مسیر دوچرخه باید بطور فیزیکی از سواره رو جدا باشد.

۱-۳-۲۲-۷-۳- تفکیک مسیر دوچرخه و پیاده در مسیر درجه ۱ حتی الامکان نمی‌بایستی با اختلاف سطح یا جدول صورت پذیرد

۱-۳-۲۲-۷-۴- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت، زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه سوار ایجاد خطر می‌کند.

۱-۳-۲۲-۷-۵- از کاشت گیاهان دارای شاخه تیز و تیغ دار (که موجب آسیب به دوچرخه سوار می‌گردد) می‌بایست اجتناب گردد

۱-۳-۲۲-۷-۶- حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو ۱٫۵ متر تعیین می‌شود. اگر در کنار دوچرخه‌رو موانعی مانند جدول، نرده و... وجود داشته باشد باید بین لبه دوچرخه‌رو و مانع فاصله بگذارند. این فاصله توسط جدول زیر تعیین می‌گردد:

این‌نامه طراحی راه‌های شهری- بخش یازدهم: مسیرهای دوچرخه

وضعیت	حداقل فاصله آزاد مانع تا لبه دوچرخه‌رو (متر)
جدول به ارتفاع ۱۵ سانتیمتر و کمتر	۰,۰
جدول بلندتر ۱۵ سانتیمتر	۰,۲۵
تیر چراغ برق، پایه تابلو، درخت و مانند آن	۰,۵
دیوار	۰,۷۵

۱-۳-۲۲-۷-۷- عرض خط ویژه دوچرخه در مسیرهای درجه ۲ نباید از ۲ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان است، عرض آن نباید از ۱,۵ متر کمتر باشد.

۱-۳-۲۲-۷-۸- مناسب‌ترین شیب طولی برای دوچرخه ۲ درصد است.

۱-۳-۲۲-۷-۹- حداکثر شیب طولی مسیرهای دوچرخه در شرایطی که بلندی کف دوچرخه‌رو از زمین‌های اطراف تا ۱ متر بوده و باد معمولی در جریان است، برابر ۷ درصد می‌باشد.

۱-۳-۲۲-۷-۱۰- حداکثر تغییر ارتفاعی که در یک مرحله طی می‌شود هیچ‌گاه از ۷,۵ متر و بهتر است از ۵ متر بیشتر نباشد.

تبصره اگر میزان تغییر ارتفاع بیش از ارقام فوق است، باید تغییر ارتفاع را در بیش از یک مرحله انجام داد.

۱-۳-۲۲-۷-۱۱- برای جدا کردن دوچرخه‌رو و سواره‌رو، دوچرخه‌رو را می‌توان به صورت سکو ساخت. در این صورت جدول جداکننده دوچرخه‌رو از سواره‌رو باید از نوع قائم بوده و ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتی‌متر باشد.

مسیرهای دوچرخه می‌بایست پیوسته باشد و با شبکه ارتباطی شبکه‌ای کامل تشکیل دهد به طوری که پارکینگ دوچرخه می‌بایست در نزدیکی وسایل نقلیه جمعی در نظر گرفته شود

The image shows several handwritten signatures in blue ink. A prominent circular stamp is also present, containing the following text: "رئیس دفتر" (Director of Office), "تهران" (Tehran), "شماره" (Number), "۱۴۷" (147), and "شماره" (Number). The stamp is partially obscured by the signatures.

۱-۳-۲۳- طرح‌های موضعی و موضوعی

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی به عنوان مکمل ضوابط و مقررات کاربری‌های اراضی در شهر مشهد نقش ویژه‌ای در افزایش کیفیت کالبدی فضایی شهر مشهد دارند. این طرح‌ها به‌عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح تفصیلی و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های طرح تفصیلی شناسایی و ساختار فضایی و رویکردهای طرح تفصیلی را تبیین می‌نمایند.

طرح‌های موضعی و موضوعی، طرح‌هایی جدا از حیطه عملکرد ضوابط و مقررات معمول طرح‌های تفصیلی است. سیاست توجه به پیکرانه‌های طبیعی و ارتباط حوزه با این فضاها و همچنین توسعه پایدار شهر مشهد، الزام تعهد به جوانب کالبدی، کاربری اراضی، نظام دسترسی و محیط طبیعی را مطرح می‌سازد که طرح‌های مذکور عمدتاً در راستای تحقق این اهداف پیشنهاد گردیده‌اند. با توجه به موارد فوق و در راستای تکمیل ساختار فضایی کالبدی شهر مشهد طرح‌های موضعی زیر مورد توجه قرار گرفته است.

۱-۳-۲۳-۱- طرح‌های موضعی

موضوعات اساسی شهر مشهد منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های طرح تفصیلی و ساختار کالبدی فضایی آن به شرح زیر است:

- الف) طراحی ساختار شبکه سبز و عمومی با رویکرد زیارت و گردشگری
- ب) طراحی شهری محورهای دارای اهمیت در شهر مشهد
- پ) طراحی دروازه‌های ورودی
- ت) مطالعات ساماندهی و بازآفرینی شهری محلات هدف بازآفرینی
- ث) طراحی کانونها و مراکز منطقه‌ای
- ج) ساماندهی پهنه‌های دارای کاربری مستلزم پالایش
- چ) طراحی مجتمع‌های ایستگاهی (در توافق با مالکین)
- ح) ساماندهی سکونتگاه‌های دارای سابقه هویتی
- خ) تکمیل شبکه‌های دسترسی سواره در قالب الگوی توسعه

براساس موضوعات فوق پروژه‌های موضعی و پروژه‌های پیشران در هر حوزه مشخص خواهد گردید.

کلیه پروژه‌های طراحی شهری و طرح‌های موضعی نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp with Persian text and the number '۱۴۸' at the bottom.

پیوست شماره ۱: ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان

۱. کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.
۲. در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری هم‌سطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
۳. وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
۴. نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
۵. لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
۶. برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط (بریل) در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتی‌متر باید باشد (این مسئله در مورد تابلوهای نصب‌شده به دیوار است).
۷. ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
۸. میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نمایند.
۹. کلیه ساختمان‌های عمومی می‌بایستی برای معلولین جسمی قابل دسترسی باشند. ولی دسترسی به تمام اجزاء ساختمان ضروری نبوده و فقط برای قسمت‌های عبوری، مراجعات و سرویس‌ها امکانات دسترسی در نظر گرفته می‌شود.
۱۰. اختلاف سطح میان محوطه بنا و ورودی ساختمان می‌بایستی با احداث رمپ با شیب ۵٪ قابل دسترسی باشد.
۱۱. اگر طول رمپ از ۱۰ متر تجاوز کند در هر فاصله تا ۱۰ متر ایستگاه‌هایی به طول ۱/۳۰ متر در نظر گرفته شود.
۱۲. پارکینگ‌های ساختمان به طریقی طراحی شوند که امکانات دسترسی مستقیم با رمپ برای معلول جسمی فراهم شود.
۱۳. در صورتی که پارکینگ اصلی ساختمان با ورودی ساختمان فاصله داشته باشد پارکینگ خاص معلولین در نزدیکی درب ورودی در نظر گرفته شود.
۱۴. اگر طول راهروهای ساختمان زیاد باشد، باید استراحتگاه‌هایی در داخل و خارج ساختمان در فاصله هر ۳۰ متر در نظر گرفته شود. این اقدام برای افرادی که در راه رفتن از وسایل کمکی استفاده می‌نمایند حائز اهمیت است. در این فواصل باید صندلی‌هایی جهت استراحت و فضاهایی جهت قرار دادن صندلی چرخ‌دار به نحوی که از مسیر حرکت سایر افراد خارج باشد اقدام نمود.
۱۵. رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین در ساختمان‌های عمومی را که از سوی سازمان توان‌بخشی وزارت بهداشتی صادر شده است الزامی است.



The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp with Persian text and the number '۱۴۹' in the center. The signatures are scattered across the bottom, some overlapping the stamp.

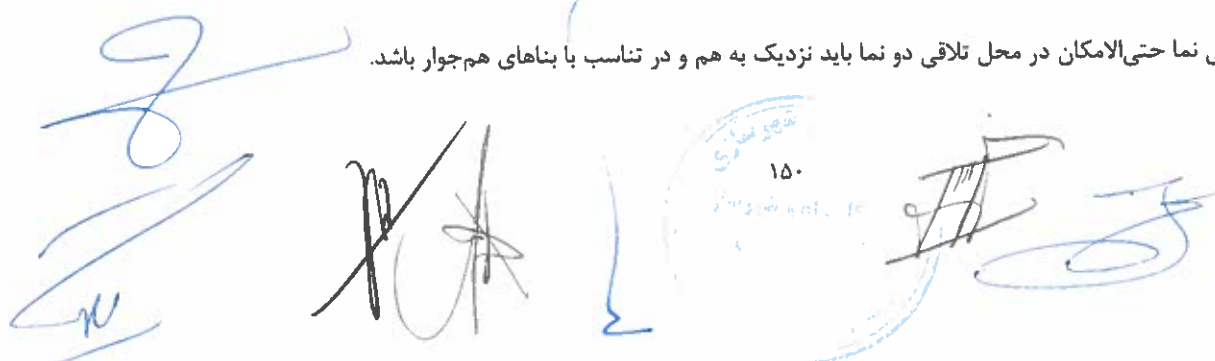
پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر مشهد

کلیات

بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۰۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۰۶/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را مصوب نمود که این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌ها تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام‌مهندسی و سایر نهادهای ذی‌ربط لازم‌الاجرا است.

ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱. کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است اعم از نماهای جانبی و نماهای اصلی نماهای شهری، محسوب شده و بایستی با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی گردند.
تبصره: کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی (شریانی‌های درجه یک، دو و جمع و پخش‌کننده اصلی) اعم از دیوارهای اصلی و جانبی (حتی اگر در جداره دوم قرار داشته باشند و یا بعداً به وسیله ساختمان‌های مجاور پوشیده شوند) بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود که در خصوص دیوارهای جانبی حداقل سیمان سفید- ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند و در خصوص نماهای اصلی رو به خیابان حداقل از نمای آجری ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند.
 - تبصره: کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های فرعی و دسترسی اعم از دیوارهای اصلی و جانبی (حتی اگر در جداره دوم قرار داشته باشند و یا بعداً به وسیله ساختمان‌های مجاور پوشیده شوند) بایستی با استفاده از مصالح مناسب حداقل سیمان سفید- ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند.
 - تبصره: قطعاتی که بارگذاری آن‌ها در حاشیه خیابان فرعی- خیابان با عرض کم- استملزم‌اند رنگ‌گذاری قالب دیوارهای جانبی آن‌ها مناسب با نمای اصلی باشد.
۲. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.
 ۳. کلیه الحاقات اضافی بنا از قبیل کانال کولر، سیم‌کشی، لامپ روشنایی، کنتورهای تأسیسات و ... می‌بایست از روی نمای اصلی ساختمان‌ها حذف گردد.
تبصره: پیش‌بینی جایگاه الحاقات در ساختمان ضروری است و در صورت اجباری بودن نصب کولر اعم از آبی یا گازی و کانال آن بر روی ساختمان یا بالکن اجرای دیوار کاذب به نحوی هماهنگ با نمای ساختمان به منظور غیر قابل‌رؤیت کردن این الحاقات ضرورت دارد (طراحی ویژه جهت زیباسازی تأسیسات در نما)
 ۴. تعبیه لوله بخاری و سایر تأسیسات بر روی دیوارهای جانبی نیز ممنوع و بایستی در نقشه تأسیسات پیش‌بینی شود.
 ۵. احداث و ایجاد کلیه مستحذات جانبی از قبیل خرپشته، انباری و ... می‌بایستی در هماهنگی کامل با نمای اصلی بوده و با استفاده از مصالح مشابه و هماهنگ با نمای اصلی پوشانده شود.
 ۶. احداث هرگونه انبار (اعم از موقت و دائم) و یا انباشتن مواد و مصالح بر روی بالکن به نحوی که از خیابان قابل‌رؤیت باشد ممنوع است.
 ۷. مصالح انتخابی نما حتی‌الامکان در محل تلاقی دو نما باید نزدیک به هم و در تناسب با بناهای هم‌جوار باشد.



۸. استفاده مصالح مقاوم در برابر عوامل مخرب به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در ساختمان‌های مجاور خیابان‌های اصلی الزامی است.
تبصره: به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در اتصال با قرنیزها و آب‌چکان‌ها از ورق گالوانیزه استفاده شود.
۹. در صورت انتخاب نام برای آپارتمان می‌بایست به شکل مناسب و همگون با نمای ساختمان یا پیش‌بینی محل نصب آن بر روی سردرب ورودی تعبیه شود. (استفاده از خط و زبان فارسی ضروری است).
۱۰. در تابلوها و علائم تصویری که روی نمای ساختمان قرار می‌گیرند برای سازگاری و هماهنگی با معماری ساختمان، استفاده از مصالح نما توصیه می‌شود.
۱۱. نصب هرگونه تابلو اعم از تابلوی معرف کاربری یا تبلیغاتی و یا سایر عناصر الحاقی عمود بر بدنه‌بند نحوی که مانع دید بخشی از منظر شهری شود ممنوع است.
۱۲. هماهنگی کلی خطوط نما (خط لبه پنجره‌ها، خط بالکن‌ها و پیشانی‌ها، ارتفاع جان‌پناه) با ابنیه مجاور الزامی است.
۱۳. در هنگام صدور پروانه برداشت کدهای ارتفاعی ابنیه مجاور (طرفین) و ترسیم در نقشه نمای پیشنهادی الزامی است.
۱۴. اجرای هرگونه نمای کاذب بالاتر از خط لبه جان‌پناه بام (خط آسمان‌نما) ممنوع است.
۱۵. تعبیه بازشوها با فرم‌ها و اشکال متنوع و غیرمتعارف (اشکال طبیعی، عینی سازی و ...) با واحدهای مجاور بر روی نما ممنوع است.
۱۶. هرگونه پیش‌آمدگی در نما که باعث مسدود شدن راه‌پله فرار، پوشاندن دائم موقت پنجره‌ها یا بازشوها بشود ممنوع است.
۱۷. رنگ‌آمیزی دیوارهای سنگی و آجرنما ممنوع است.
۱۸. مالک موظف به حفظ درختان موجود در محوطه و معابر است و می‌بایست تمهیدات لازم جهت جلوگیری از آسیب به درختان را پیش‌بینی نماید.
۱۹. کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط کمیته بررسی نما تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.
۲۰. نصب آگهی‌ها و اعلانات تبلیغاتی و تابلو فقط در داخل حریم مالکیت هر قطعه زمین با نظارت شهرداری میسر است، حداکثر برجستگی آگهی‌ها و اعلانات یا تابلوها در حریم مالکیت نمی‌تواند از ۱۰ سانتی‌متر تجاوز نماید.
۲۱. تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.
۲۲. استفاده از پوشش‌های شیب‌دار ممنوع خواهد بود.
۲۳. استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و...) در طراحی و احداث بناها به تشخیص کمیته ممنوع است. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.
۲۴. استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌ای، جیوه ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است.
۲۵. در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند.
۲۶. هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is an official circular stamp in blue ink. The stamp contains the text: "شهرستان تهران" (Tehran County), "اداره و شهرداری" (City and Municipality Office), and the year "۱۵۱" (1391). There are also some illegible handwritten notes and marks around the stamp.

پیوست شماره ۳: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱. نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابران شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۲. مالکین ساختمان‌ها و زمین‌های مخروبه و غیربهداشتی که با زیبایی و موازین شهرسازی منافات داشته باشد، می‌بایست ظرف مدتی نسبت به برطرف نمودن اشکالات مایملک خود یا نوسازی طبق نظر سازمان مجری طرح و نقشه‌های مصوب شورای شهر و کمیته فنی شورای شهرسازی و معماری استان اقدام نمایند. در غیر این صورت طبق ماده ۱۱۰ الحاق به قانون شهرداری‌ها، شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب، درزمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدام لازم را به عمل آورد و هزینه آن را به‌اضافه صدی پانزده از مالک یا متولی یا متصدی موقوفه دریافت نماید.

۳. در حاشیه کلیه تقاطع معابر سواره حتی‌المقدور فضایاز و سبز پیش‌بینی گردد تا کمکی باشد به دید بیشتر رانندگان و هم بر زیبایی و فضای سبز شهر افزوده گردد.

۴. مکان‌یابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به‌گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابران پیاده نباشد.

۵. کف سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری احداث، نگهداری و مرمت شود.

۶. اثاثیه شهری به‌کاررفته در فضاهای شهری از نظر فرم و اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثیه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها و به‌گونه‌ای که تفاوت این شهر را با سایر شهرها نشان می‌دهد طراحی و اجرا شوند.

۷. پیاده‌رو

✓ حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۹۰ سانتیمتر.

✓ رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است.

✓ حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.

✓ حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد.

✓ حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سربیج، سه درصد باشد.

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

✓ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

✓ پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.

✓ هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

✓ هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: 'شهر و شهرسازی' (City and Urban Planning) at the top, 'بخش راه و شهرسازی' (Road and Urban Planning Department) in the middle, and '۱۵۲ استان' (152 Province) at the bottom. The stamp is partially overlaid by the signatures.

پیوست شماره ۴: ضوابط ذخیره‌سازی و نگهداری موقت پسماند در اماکن مسکونی، تجاری و اماکن اقامتی

در جهت کمک به محیط‌زیست از آثار مخرب و زیان‌بار پسماندهای شهری و بهبود محیط زندگی شهروندان، استفاده از پسماندهای قابل بازیافت و تفکیک در مبدأ و جلوگیری از شیوع بیماری و امراض ناشی از عدم دفع بهداشتی پسماندها و اجرای قانون مدیریت پسماندها یکی از مهم‌ترین بخش‌های مدیریت اجرایی پسماندهای عادی شهری، نگهداری پسماندهای تولیدی تا قبل از تحویل آن به عوامل خدمات شهری می‌باشد.

با توجه به مشکلات محدود در این مرحله و عدم رعایت زمان دفع پسماند از سوی شهروندان و نداشتن محل مناسب نگهداری زائدات تولیدی در طول روز به‌ویژه در مجتمع‌های مسکونی و تجاری که دارای حجم زیادی از زباله می‌باشند موجب پراکندگی این پسماندها در گوشه و کنار معابر عمومی و کانال‌ها شده و نارضایتی سایر شهروندان و آلودگی‌های محیطی را فراهم می‌آورد.

تعاریف کلی

مجتمع: اماکنی است که در مجموع دارای حداقل ۱۲ واحد مسکونی یا تجاری یا اقامتی یا تلفیقی از آنان بوده که دارای عرصه مشترک باشند.

پسماندهای خشک قابل بازدید: برای در نظر گرفتن فضای مورد نیاز جهت جایگاه و یا اتاقک نگهداری موقت پسماند باید مجموع فضای مورد نیاز برای پسماند خشک و تر و محاسبه گردد.

ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند

مکان نگهداری موقت پسماند: مکان لازم جهت نگهداری ظروف و یا مخازن پسماند تا هنگام تخلیه می‌باشد که بر اساس حجم پسماند تولیدی و حجم اشغال شده توسط ظروف برآورد می‌گردد و دارای شرایط بهداشتی خاص تعریف شده خواهد بود و دو نوع زیر تقسیم می‌شود:

- ✓ جایگاه نگهداری موقت پسماند: اختصاص مساحتی جهت نگهداری مخازن که دارای شرایط ذکر شده باشد.
- ✓ اتاقک نگهداری موقت پسماند: محلی است مسقف محصور شده که به منظور نگهداری پسماند در مجتمع‌های مسکونی و تجاری با شرایط خاص مورد استفاده قرار می‌گردد.

خصوصیات جایگاه نگهداری پسماند:

- ✓ در مجتمع شمالی محل فوق در گوشه‌ای از حیاط در نظر گرفته شود.
- ✓ در مجتمع جنوبی در گوشه‌ای از پارکینگ یا مجاور انبار در نظر گرفته شود
- ✓ دور از پنجره‌ها
- ✓ دور از نور مستقیم
- ✓ دور از دستگاه‌های تهویه
- ✓ در صورت امکان در سایه و سرپناه می‌توان از محل‌های سرپوشیده و دارای حفاظ استفاده نمود.
- ✓ در نقطه‌ای از مجتمع که دور از رفت‌وآمد باشد.
- ✓ محل مورد نظر باید به نحوی انتخاب گردد که در نگاه اول از دید مراجعین به مجتمع مخفی بماند.
- ✓ نزدیک به درب ورودی مجموعه بوده تا انتقال ظروف به محل جمع‌آوری راحت‌تر صورت می‌گیرد.
- ✓ محل در نظر گرفته شده باید دارای ابعاد استاندارد باشد (حداقل مطابق محاسبات جدول دستورالعمل)

- ✓ سطح زیرین جایگاه از مواد با جنس مصالح مقاوم و قابل شستشو (ترجیحاً سنگ) استفاده گردد.
- ✓ امکان دسترسی به آب جهت شستشوی مخازن و زیر مخازن وجود داشته باشد.
- ✓ دارای چاهک با شیب مناسب و یا خروجی فاضلاب بوده تا پس از شستشوی مخازن و زیر مخازن آب در صحن حیاط جاری نباشد.
- ✓ نکات ایمنی رعایت شده و در صورت بروز آتش‌سوزی احتمالی به واحدهای آپارتمانی خسارت وارد ننماید.
- ✓ مشکل بهداشتی یا منظر زیبایی برای خانوارهای ساکن ایجاد ننماید.

خصوصیات اتاقک نگهداری موقت پسماند:

- ✓ دور از پنجره‌ها
- ✓ دور از نور مستقیم خورشید
- ✓ دور از دستگاه‌های تهویه.
- ✓ محل مورد نظر باید به نحوی انتخاب گردد که در نگاه اول از دید مراجعین به مجتمع مخفی بماند.
- ✓ محل مورد نظر نزدیک به درب ورودی مجموعه بوده تا انتقال ظروف به محل جمع‌آوری راحت‌تر صورت گیرد.
- ✓ اتاقک باید به صورت مسقف و ابعاد آن بایستی برابر حداقل ابعاد محاسبه‌شده از طریق جدول ۳ و ۴ باشد.
- ✓ کف اتاقک از جنس مصالح مقاوم قابل شستشو (ترجیحاً سنگ) و دارای شیب ملایم به چاهک تخلیه باشد.
- ✓ بدنه دیوارها از جنس مصالح مقاوم قابل شستشو (ترجیحاً سنگ) باشد.
- ✓ مجهز به شیر آب و شلنگ
- ✓ مجهز به سیستم خروجی فاضلاب
- ✓ دارای تهویه مناسب و درپوش به منظور پوشاندن دهنه هواکش‌ها در برابر حشرات
- ✓ دارای درب ورودی و قفل
- ✓ دارای روشنایی مناسب و ترجیحاً دارای نورگیر
- ✓ عدم وجود پله و یا برآمدگی در محل ورودی به منظور انتقال راحت مخازن
- ✓ در مجتمع‌های شمالی ساخت اتاقک انباشت در حیاط بهترین انتخاب است زیرا با توجه به حجم بالای پسماند تولیدی و نزدیک بودن این محل به نقطه جمع‌آوری انتقال پسماند آسان‌تر صورت پذیرد.
- ✓ در مجتمع‌های جنوبی، می‌توان اتاقک پسماند را در طبقه همکف و یا زیرزمین احداث نمود.
- ✓ این محل باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد خودرو حمل پسماند به محل اتاقک جهت تخلیه آن‌ها وجود داشته و در غیر این صورت محل اتاقک نباید بیش از ۲۵ متر با محل جمع‌آوری فاصله داشته باشد و ساکنین ساختمان و یا افراد تعیین‌شده خدمات موظف به انتقال مخازن به محل جمع‌آوری می‌باشند.
- ✓ ساکنین مجتمع و یا افراد تعیین‌شده خدمات موظفانند پس از تخلیه ظروف را در اتاقک خود قرار دهند.
- ✓ نکات ایمنی رعایت شده و در صورت بروز آتش‌سوزی احتمالی به واحدهای آپارتمانی خسارتی وارد ننماید.
- ✓ مشکل بهداشتی یا منظر نازیبایی برای خانوارهای ساکن ایجاد ننماید.
- ✓ حداقل ارتفاع اتاقک نگهداری پسماند می‌بایست ۲ متر باشد.



با توجه به حجم کل پسماندهای تولیدی در مجتمع‌های مذکور می‌بایست از اتاقک نگهداری موقت پسماند با شرایط ذکر شده استفاده گردد. همچنین باید تعداد مخازن و فضای مورد نیاز بر اساس جداول ذیل در نظر گرفته شود

برآورد تعداد مخازن و میزان فضای مورد نیاز بر حسب مترمربع

ردیف	حجم زباله Litr	تعداد گاری	نوع گاری	فضای مورد نیاز
۱	۳۰-۲۴۰	۱	۲۴۰ لیتری	۹۰٪ مترمربع
۲	۲۵۰-۴۸۰	۲	۲۴۰ لیتری	۱٫۸ مترمربع
۳	۴۹۰-۷۲۰	۳	۲۴۰ لیتری	۲٫۷ مترمربع
		۱	۷۷۰ لیتری	۲ مترمربع
۴	۷۲۰-۱۱۰۰	۱	۱۱۰۰ لیتری	۲٫۵ مترمربع

تبصره: رعایت زمان زباله گیری و انتقال مخازن پسماند به خارج از مجتمع و انتقال آن به محل جمع‌آوری بر عهده ساکنین مجتمعه‌ها می‌باشد. در مجتمع‌های بزرگ موارد ذیل نیز باید مدنظر قرار گیرد.
 الف) مسیر بایستی از لحاظ هندسی و مقاومت زیرساخت آن برای عبور خودرو پسماند مناسب باشد.
 ب) قابلیت تردد خودروهای حمل پسماند به داخل مجتمع و محل تخلیه اتاقک پسماند وجود داشته باشد.
 ج) پیش‌بینی فضای مورد نیاز جهت استقرار خودرو پسماند به منظور بارگیری در نظر گرفته شود.
 تبصره ۱: در صورتی که قابلیت تردد خودروهای حمل پسماند به داخل مجتمع و محل تخلیه اتاقک پسماند وجود نداشته باشد انتقال مخازن پسماند به محل جمع‌آوری بر عهده ساکنین می‌باشد.

ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند

نظر به بررسی‌های انجام شده ضوابط در دو بخش ساختمان‌های احداث شده (وضع موجود) و ساختمان‌های در مرحله اخذ پروانه ساخت (قبل از ساخت) تقسیم می‌گردد.

ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند در ساختمان‌های احداث شده

الف- مجتمع‌های تجاری و اقامتی

می‌بایست از جایگاه نگهداری موقت پسماند با شرایط ذکر شده استفاده گردد همچنین باید تعداد مخازن و فضای مورد نیاز بر اساس جداول در نظر گرفته شود.

تبصره ۱: مجتمع‌های تجاری و اقامتی فوق ملزم به رعایت زمان زباله‌گیری و انتقال مخازن به نقطه جمع‌آوری می‌باشند.

تبصره ۲: مجتمع‌های مسکونی ساخته شده یا دارای پروانه و پایان کار حسب مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد تا سال ۱۳۸۹ مشمول ضوابط این دستورالعمل نمی‌شوند.

ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند در ساختمان‌های در حال احداث

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. There is also a circular official stamp in blue ink, partially overlapping the signatures. The stamp contains text in Persian, including 'شهر مشهد' (City of Mashhad) and 'اداره شهرداری' (Municipal Office).

مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اقامتی

- ✓ با توجه به حجم دستگاه‌های تولیدی در این گونه مجتمع‌ها می‌بایست از اتاقک نگهداری موقت پسماند با شرایط ذکر شده استفاده گردد. سطح این اتاقک جزء سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد همچنین باید تعداد مخازن و فضای مورد نیاز بر اساس جداول زیر در نظر گرفته شود.
- ✓ شایان ذکر است درج نوع کاربری و استفاده از آن در هنگام صدور پایانکار برای مالکین ضروری است که در صورت عدم استفاده از این نوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع شود
- برآورد مساحت مورد نیاز جهت مخازن

ردیف	نوع مخزن	مبنای محاسبه
۱	مخزن ۲۴۰ لیتری	تعداد گاری مورد نیاز $۰,۴۵ \times$ مترمربع (مساحت مخزن) $۲ \times$ (مساحت بالاسری)
۲	مخزن ۷۷۰ لیتری	تعداد گاری مورد نیاز $۱ \times$ مترمربع (مساحت مخزن) $۲ \times$ (مساحت بالاسری)
۳	مخزن ۱۱۰۰ لیتری	تعداد گاری مورد نیاز $۱,۲۵ \times$ مترمربع (مساحت مخزن) $۲ \times$ (مساحت بالاسری)

The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink. A prominent circular official stamp is also present, containing the text: "راه شهرداری خراسان" (Municipal Office of Khorasan), "شماره ۱۵۶" (Number 156), and "تهیه شده" (Prepared). The stamp is partially overlaid by a large, stylized signature.

پیوست شماره ۵: ضوابط و مقررات احداث سرویس‌های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی

ضوابط و مقررات احداث سرویس‌های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی به شرح زیر است:

۱. تمامی اماکن تجاری (اعم از تک‌واحدی یا چند واحدی) ملزم به تأمین سرویس بهداشتی عمومی و اتاق مادر و کودک در مکان‌های قابل دسترس و مناسب داخل مجتمع به شرح زیر هستند:
۲. پلاک‌های با مجموع مساحت زیربنای تجاری کمتر از ۲۰۰ مترمربع از احداث سرویس بهداشتی معاف‌اند.
۳. مجتمع‌ها و پلاک‌ها با مجموع مساحت زیربنای تجاری ۲۰۰ تا ۳۵۰ مترمربع ملزم به تأمین حداقل یک چشمه سرویس بهداشتی مردانه و یک چشمه سرویس بهداشتی زنانه هستند.
۴. مجتمع‌ها و پلاک‌ها با مجموع مساحت زیربنای تجاری بیش از ۳۵۰ مترمربع زیربنا به ازای هر ۲۰۰ مترمربع افزایش زیربنا، ملزم به تأمین حداقل یک چشمه سرویس بهداشتی مردانه و یک چشمه سرویس بهداشتی زنانه می‌باشند.
تبصره ۱: در مجتمع‌های تجاری بالای ۳۵۰ مترمربع زیربنا، علاوه بر احداث مجموعه سرویس بهداشتی می‌بایست یک اتاق مادر و کودک و یک چشمه سرویس بهداشتی ویژه معلولان ایجاد شود.
تبصره ۲: سطح سرویس بهداشتی و اتاق مادر و کودک در واحد های تجاری جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
۵. تمامی مجتمع‌های پزشکی (کمتر از ۱۰ واحد) ملزم به تأمین مجموعه سرویس بهداشتی عمومی شامل (مردانه، زنانه و ویژه معلولان) در فضای عمومی مناسب و قابل دسترس هستند.
تبصره: تمامی مجتمع‌های پزشکی به ازای هر ۱۰ واحد، ملزم به تأمین یک چشمه سرویس بهداشتی مردانه، یک چشمه سرویس بهداشتی زنانه و یک چشمه سرویس بهداشتی ویژه معلولان هستند.
۶. تمامی مساجد، حسینیه‌ها و مراکز خیریه سطح شهر مشهد مقدس به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای مسقف، موظف به احداث حداقل یک مجموعه سرویس بهداشتی عمومی (شامل توالت، دستشویی، فضای تعویض بچه و سرویس بهداشتی ویژه معلولان) هستند.
تبصره: برای مساجد محوری، به ازای هر ۱۰ چشمه سرویس بهداشتی عمومی، بایستی دو باب حمام (دوش) برای بهره‌برداری عمومی نیز احداث شود.
۷. توصیه می‌گردد تسهیلات مورد نیاز در مشاعات به صورت حذف از تراکم و زیربنای مفید ساختمان در نظر گرفته شود.
۸. تمامی سرویس‌های بهداشتی احداث شده می‌بایست برای استفاده بهره‌برداران و عموم مراجعان بوده و برابر ضوابط اعلامی از سوی شهرداری باید در زمان فعالیت اماکن یادشده، این سرویس‌ها برای بهره‌برداری در اختیار شهروندان و مراجعان قرار گیرد.

