



اداره کل طرح‌ها و مطالعات شهری شهرداری مشهد

طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد

ضوابط و مقررات کاربری‌های عمومی – شهر مشهد

به استناد اصلاحات کمیسیون ماده ۵ ابلاغی تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

بهار ۱۴۰۳

مهندسان مشاور نقش پیراوش

رسالة محمد بن عبد الله

فهرست

۱-ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری‌های تجاری، مختلط و عمومی.....	۴
۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات.....	۴
۱-۱-۱- تعاریف پایه.....	۴
۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین).....	۹
۱-۱-۳- جدول طبقه بندی کاربری اراضی.....	۱۲
۱-۱-۴- بام سبز.....	۲۷
۱-۳- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تجاری و سایر کاربری‌ها.....	۲۸
۱-۳-۱- کاربری محورهای مختلط.....	۲۹
۱-۳-۲- کاربری تجاری.....	۴۳
۱-۳-۳- مختلط انتفاعی-غیرانتفاعی.....	۵۰
۱-۳-۴- کاربری آموزشی.....	۵۱
۱-۳-۵- آموزش، تحقیقات و فناوری.....	۵۶
۱-۳-۶- کاربری اداری.....	۵۸
۱-۳-۷- کاربری انتظامی.....	۶۳
۱-۳-۸- کاربری درمانی.....	۶۷
۱-۳-۹- کاربری مذهبی.....	۷۷
۱-۳-۱۰- کاربری فرهنگی هنری.....	۸۰
۱-۳-۱۱- کاربری تاریخی (بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت).....	۸۸
۱-۳-۱۲- کاربری ورزشی.....	۸۹
۱-۳-۱۳- کاربری حمل و نقل.....	۹۷
۱-۳-۱۴- کاربری تأسیسات شهری.....	۱۰۰
۱-۳-۱۵- کاربری تجهیزات شهری.....	۱۰۳
۱-۳-۱۶- سبز و طبیعی (پارک).....	۱۱۱
۱-۳-۱۷- باغات.....	۱۱۸
۱-۳-۱۸- سبز و طبیعی (حریم).....	۱۲۰
۱-۳-۱۹- کاربری تفریحی گردشگری.....	۱۲۳
۱-۳-۲۰- کاربری اقامتی.....	۱۲۷
۱-۳-۲۱- کاربری صنعتی.....	۱۲۹
۱-۳-۲۲- ضوابط شبکه معابر و دسترسی.....	۱۳۲
۱-۳-۲۳- طرحهای موضوعی و موضوعی.....	۱۴۳
پیوست شماره ۱: ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان.....	۱۴۴
پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهرمشهد.....	۱۴۵
پیوست شماره ۳: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری.....	۱۴۷
پیوست شماره ۴: ضوابط ذخیره‌سازی و نگهداری موقت پسماند در اماکن مسکونی، تجاری و اماکن اقامتی.....	۱۴۸
پیوست شماره ۵: ضوابط و مقررات احداث سرویس‌های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی.....	۱۵۲

تدوین ضوابط و معیارهای طراحی و احداث بنا در کاربری‌های عمومی

طرح تفصیلی، حاوی اسنادی است که برای اجرایی شدن، نیازمند تضمین‌های حقوقی و قانونی است. از این رو تحقق‌پذیری اجرای پیشنهادات طرح تفصیلی، نیازمند تعیین چارچوب‌ها، اصول و رویکردی روشن و واضح است که در قالب ضوابط و مقررات کنترل توسعه تدوین می‌گردند. بدیهی است ضوابط و مقررات طرح بایستی به نحوی تنظیم گردد تا در جریان اجرای پروژه‌ها، 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 حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد می‌پردازیم. لازم به ذکر است که در فرایند تدوین این ضوابط، ضوابط و مقررات طرح جامع مشهد به‌عنوان 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 ویژگی‌های هر کاربری به تعیین و توصیف عوامل مختلف کالبدی (شامل میزان تراکم، طبقات، سطح اشغال و...) و عملکردی (کاربری‌ها و کارکردها و فعالیت‌های مجاز به استقرار) می‌پردازد.

لازم به ذکر است رعایت ضوابط و استانداردهای ساختمانی کشوری ازجمله "ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی" تهیه‌شده 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 طرح‌های توسعه شهری و ازجمله طرح تفصیلی حاضر لازم‌الاجرا 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 حوزه‌های برنامه‌ریزی" و "سطح سوم (خرد): طرح‌های تفصیلی" تهیه می‌گردد که گزارش‌های موجود منعکس‌کننده بخش سوم این نظام محسوب می‌گردند. بر این اساس کنترل تداوم سیاست‌ها و راهبردهای طرح‌های تفصیلی حوزه‌ها متناسب با خط‌مشی‌ها و جهت‌گیری‌های کلان طرح جامع مهم‌ترین وظیفه سند در این سطح است.

لازم به ذکر است سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد در قالب کاربری‌های عمومی و غیرانتفاعی و سایر کاربری‌های پیشنهادی طرح خواهد گردید.

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

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

در این بند مفاهیم و اصطلاحاتی که در مجموعه اسناد طرح تفصیلی و به‌ویژه در سند ضوابط و مقررات به‌کاررفته، 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 پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد.

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

قطعه زمین: قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش‌دانگ (و یا تأیید حدود مالکیت توسط مراجع قانونی ذی‌ربط) بوده و به‌وسیله 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 می‌کند و دارای شماره ثبتی مستقل و دارای سند رسمی شش‌دانگ است.

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

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

اعیان: هرگونه ساختمان یا مستحدثات واقع در یک زمین که دارای خصیصه‌هایی چون ابعاد، حجم و فرم است

بلوک شهری: کوچک‌ترین واحد تقسیم کالبدی حوزه که مجموعه‌ای از قطعات زمین ساخته نشده یا ساخته شده است که از هر طرف توسط مسیر بن‌باز یا بن‌بست یا مسیل (کال) محصور شده است.

پاکت حجمی (لفاف فضایی): حجم ساده‌شده‌ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می‌گردد.

تفکیک زمین (عرصه): عملی است ثبتی مبین تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس ضوابط و مقررات و برنامه‌های طرح تفصیلی است. هر قطعه و پلاک تفکیکی الزاماً می‌بایست دارای یک دسترسی مطابق طرح تفصیلی و ضوابط طرح باشد مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن‌ها و جهت تفکیک و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌ها است.

حدنصاب تفکیک: حداقل مساحتی است که هر قطعه برای تفکیک باید داشته باشد. تفکیک اراضی به کمتر از مساحت مذکور مجاز نیست. در تفکیک قطعات، پیش‌بینی ۵ درصد بازه قابل قبول (رواداری) نسبت به ضابطه تفکیک تعیین شده در پاسخگویی به همه کاربری‌های ملاک عمل مجاز است. لازم به ذکر است در تفکیک قطعات با حداکثر مساحت ۱ هکتار ضابطه رواداری

مذکور حداکثر ۱۰ درصد قطعات ملاک عمل بوده و در قطعات بیش از ۱ هکتار حدنصاب تفکیک اعلام شده در ضوابط و مقررات می بایست رعایت گردد.^۱ (به عبارت دیگر در قطعات بیش از ۱ هکتار رعایت حداقل مساحت تفکیک الزامی است و مشمول رواداری نمی باشد).

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، توالی، 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. حداکثر تعداد طبقات زیرزمین به هر میزان بر اساس ضوابط فنی مجاز است و متناسب با نوع بهره برداری تعیین می گردد.^۲

احداث زیرزمین جهت پارکینگ و سایر مشاعات مجاز در قالب سطح اشغال مجاز طبقه همکف متناسب با نوع بهره برداری مجاز در تمامی کاربری ها واقع در معبر حداقل با عرض ۱۰ متر و حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع در طرح بلامانع می باشد. حداکثر سطح اشغال پیش بینی شده ملاک عمل برای تمامی طبقات منفی معادل سطح اشغال طبقه همکف است. در قطعات با کاربری محور مختلط تجاری- خدماتی و اقامتی دارای پیشخوان (تحت مالکیت خود فرد) می باشند، احداث پارکینگ در زیرزمین در محدوده سطح اشغال همکف به علاوه فضای این عقب نشینی مجاز است.^۳

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.

^۱ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

^۲ به استناد بند ۱۴ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۳ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

حیاط. سطحی از زمین به صورت فضای باز و بیرون سطح زیربناست که در سطح و زیر آن ساختمانی (به استثنای مستحدثات مجاز به استقرار در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی و کاشت درختان و فضای سبز و سایر استفاده‌های مجاز اختصاص داده شده باشد.

حیاط در ارتفاع: سطحی است که از دو یا سه طرف به‌طور 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 عقب‌نشینی کاربری تجاری و خدماتی (فرهنگی و ...) در ارتباط با پیاده‌رو عمومی ایجاد می‌شود. این فضا علی‌رغم آنکه می‌تواند دارای مالکیت خصوصی باشد مورد استفاده عموم نیز قرار می‌گیرد.

حیاط خلوت: فضایی است باز، کوچک‌تر از حیاط اصلی ساختمان و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض یا قسمتی از آن قرار گیرد و به‌عنوان 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 می‌کند.

نورگیر: فضایی است باز که در میان ساختمان قرار دارد و به‌طور معمول اضلاع آن در تمام طبقات ساختمان امتداد یافته و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

فضای باز: سطحی از قطعه زمین که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گل‌کاری و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) و تأمین نور (در حیات خلوت) و سایر استفاده‌های مجاز تخصیص داده شده باشد. فضای باز ذکر شده در ضوابط به صورت غیر پیوسته مجاز است و شامل حیاط خلوت (مجاز) و فضای حیاط می‌گردد. **داکت:** محلی است برای عبور تأسیسات ساختمان، سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه.

لابی: به فضایی در همکف یا زیرزمین گفته می‌شود که به‌عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین و مراجعین اختصاص داده می‌شود. **سوئیت (سراچه):** به فضایی بدون اتاق اطلاق می‌شود که تمام امکانات خانه مثل آشپزخانه، محل خواب، نشیمن و ... در همان فضا قرار می‌گیرد.

ارتفاع ساختمان: فاصله عمودی میانگین سطح هم‌تراز 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 به‌منظور 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 عقب‌نشینی، تغییر مصالح و یا ... برحسب ضوابط تعیین می‌گردد.

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 می‌توان در آن میزان سطح اشغال مجاز را جانمایی نمود، با عنوان حوزه ساخت معرفی می‌گردد. 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 نمی‌باشد. هرگونه تغییر حوزه ساخت برخلاف ضوابط طرح تفصیلی مستلزم تصویب در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ است.

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 می‌گردد. در گزارش حاضر، ضوابط سطح اشغال خاص هر طبقه حسب مورد ارائه شده است. هرگونه تغییر سطح اشغال و محدوده‌ی جرم گذاری برخلاف ضوابط طرح تفصیلی مستلزم تصویب در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ 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 کاربری‌های مختلف بر حسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی‌گردند.

تراکم پایه. تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال کلیه قوانین ذی‌ربط مشمول (مانند تبصره ۴ ماده‌واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و... برای املاکی که در حوزه شمول آن قرار می‌گیرند) می‌باشد. 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 هم‌جوار و محل استقرار، خدمات موردنیاز، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست‌محیطی، پدافندی، تأمین تأسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می‌تواند داشته باشد.

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

سرانه زمین. مقدار زمینی که به‌طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می‌یابد.

سرانه زیربنای مسکونی. مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که به‌طور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می‌یابد.

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 می‌باشند. نماسازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر 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 می‌تواند (بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز مازاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش‌بینی مساحت هر جای پارک بر اساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

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

عقب‌نشینی جانبی: میزان عقب‌رفتگی جرم از بر یا اضلاع مجاور معبر یا پلاک‌های مجاور که برای ساختمان‌های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می‌گردد.

جان‌پناه: دیواری است با ارتفاع حداقل ۱,۱۰ متر در محیط بام و دیگر پرتگاه‌ها (نورگیر، حیاط خلوت و ...) احداث می‌گردد.

مشاعات: سطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده است. آسانسور، راه‌پله، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن‌های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه‌های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هرگونه)، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله‌کشی‌های اصلی، برق، آب و گاز عمومی و...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به حساب می‌آیند.

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

باهمستان محله: باهمستان‌های 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 نقشی فراتر از پارک به خود می‌گیرد و رسالت عرصه‌های مکث و ورود را ایفا می‌نماید.

۲-۱-۱- 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 ننماید. 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 متخلفین 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 تایید مراجع ذیصلاح می‌باشد.

بهره‌برداری: نوع به‌کارگیری بنا یا بخشی از آن است که با مقصودی معلوم در حال استفاده می‌باشد. بهره‌برداری به مدت 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 دربرگیرنده 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 دامنه‌ای 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.

معايير. اراضی اختصاص یافته به شبکه های دسترسی، مطابق نقشه یا ضوابط طرح تفصیلی است. در این طرح، معابر بر مبنای مطالعات طراحی راه های شهری در پنج عنوان طبقه بندی شده اند که شامل شریانی درجه یک، شریانی درجه دو اصلی، شریانی درجه دو فرعی، محلی اصلی، محلی فرعی و پیاده راه ها می باشد. توضیح آنکه استفاده هایی همچون فضای سبز و غیره از آیلند میانی و یا فضای پیاده نیز جزئی از معبر محسوب می گردد.

خدمات حمل و نقل. به اراضی اختصاص یافته برای انجام سفرهای درون شهری، برون شهری و بین شهری (مانند ایستگاه های تاکسی، اتوبوس و مترو، پایانه ها و انواع پارکینگ ها اعم از عمومی روباز، طبقاتی و مکانیزه) اطلاق می گردد.

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

تجهیزات شهری. کلیه فعالیت هایی که برای ادامه زندگی و پاسخگویی به نیازهای خدمات عمومی و رفع مسائل و حوادث (مانند آتش نشانی، پدافند غیرعامل، کشتارگاه ها، غسالخانه ها، گورستان و مراکز جمع آوری 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 سردخانه ها را دربر می گیرد.

کاربری پارک و فضای سبز. اراضی اختصاص یافته جهت احداث انواع پارک ها (بوستان) و فضاهای سبز و باز در سطوح مختلف عملکردی است که مورد استفاده و بهره برداری عموم قرار می گیرد.

حرایم. کلیه حرایم مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری و خطوط انتقال انرژی، ساختمان های امنیتی و نظامی، اماکن تاریخی، پهنه های طبیعی، کال ها و مسیل ها، معابر، گسل ها و مناطق سانحه خیز و نظایر آن در کاربری حریم جای می گیرد.

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 می باشند. باغ مثمر به باغی گفته می شود که دارای درختان مثمر یا میوه دار مانند انار، ازگیل، نارنج، خرمالو، گردو، زردآلو، بادام، سیب، به و گلابی می باشد. باغ غیر مثمر، باغی است که در آن درختان بدون میوه مثل سروناز، کاج، افرا، ارغوان، بید مجنون، سیاه بید، زبان گنجشک، بیدمشک، سپیدار و اکالیپتوس رشد می کند. ضمناً عدم وجود هرگونه از درختان موصوف در یک زمین با کاربری باغات در طرح تفصیلی، موجب سلب کاربری باغات نمی گردد.

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

تجاری. کاربری تجاری شامل کلیه فعالیت های مربوط به خرده فروشی، عمده فروشی و برخی از خدماتی است که توسط بخش خصوصی مانند امور مالی و خدمات فنی، علمی و حرفه ای ارائه می شود.

صنعتی. شامل مجموعه فعالیت هایی است که منجر به تغییر شکل فیزیکی یا شیمیایی مواد مختلف و تبدیل آن ها به محصولات جدید می شود، 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 می شود.

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

۳-۱-۱- 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 برنامه‌ریزی 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.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۱	تیپ ۱ تراکم کم گونه یک
						۱۱۱۲	تیپ ۱ تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۱۳	تیپ ۱ تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۱۴	تیپ ۱ تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۱۵	تیپ ۱ تراکم زیاد گونه دو
						۱۱۱۶	تیپ ۱ مجتمع مسکونی موجود
						۱۱۱۷	تیپ ۱ مجتمع مسکونی پیشنهادی
				۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۱	تیپ ۲ تراکم کم گونه یک
						۱۱۲۲	تیپ ۲ تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۲۳	تیپ ۲ تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۲۴	تیپ ۲ تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۲۵	تیپ ۲ تراکم زیاد گونه دو
						۱۱۲۶	تیپ ۲ مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
						۱۱۲۷	تیپ ۲ مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱
				۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۱	تیپ ۳ تراکم کم گونه یک
						۱۱۳۲	تیپ ۳ تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۳۳	تیپ ۳ تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۳۴	تیپ ۳ تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۳۵	تیپ ۳ تراکم زیاد گونه دو
						۱۱۳۶	تیپ ۳ مجتمع مسکونی موجود
						۱۱۳۷	تیپ ۳ مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
						۱۱۳۸	تیپ ۳ مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱
						۱۱۴۱	ویژه بازآفرینی تراکم کم گونه یک

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۱۱۴۲	ویژه بازآفرینی تراکم کم گونه دو
						۱۱۴۳	ویژه بازآفرینی تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۴۴	ویژه بازآفرینی تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۴۵	ویژه بازآفرینی تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۵۱	مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر
						۱۱۵۲	مسکونی ویژه ارزشمند معاصر
						۱۱۵۳	مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بومگردی
						۱۱۵۴	مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی
						۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات
						۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند معاصر
						۱۱۵۷	مسکونی ویژه حریم عناصر تاریخی
						۱۱۵۸	مجموعه های مسکونی ویژه ارزشمند
						۱۱۵۹	مسکونی ویژه باغ ویلایی
						۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
		۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی
						۱۲۱۳	مسکونی موقت (استفاده فصلی)
						۲۱۱۱	مدارس عالی
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده
						۲۱۲۱	حوزه های علمیه
				۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی
						۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی
						۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری
				۲۲۱۰	محله	۲۲۱۱	آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش دبستانی)

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۲۲۱۲	دبستان
						۲۲۲۱	متوسطه اول
		۲۲۲۰	ناحیه			۲۲۲۲	کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن
						۲۲۲۳	متوسطه دوم
		۲۲۳۰	منطقه			۲۲۳۱	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی و کاردانش
		۲۲۴۰	شهر و فراشهر			۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارس که با تأیید اداره کل آموزش و پرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند)
						۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی
		۲۳۱۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۳۱۱	ناحیه	۱-۲۳۱۱	شهرداری نواحی
						۱-۲۳۱۲	شهرداری‌های مناطق
						۲-۲۳۱۲	سازمان‌های ثبت‌احوال و اسناد
						۳-۲۳۱۲	دفاتر پست منطقه‌ای
						۴-۲۳۱۲	ادارات آب، برق، گاز و مخابرات
						۵-۲۳۱۲	آموزش و پرورش
						۶-۲۳۱۲	تأمین 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...)

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۲۳۲۱	سمن ها و تشکل های غیردولتی مردم نهاد 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	شرکت های دانش بنیان و مراکز رشد فناوری
					۲۳۳۱	ناحیه	۱-۲۳۳۱ شورای حل اختلاف
							۱-۲۳۳۲ آگاهی، کلانتری، پاسگاه
					۲۳۳۲	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 ساختمان های ادارات نیروی انتظامی
							۴-۲۳۳۳ راهنمایی و رانندگی
							۵-۲۳۳۳ مجتمع قضایی
							۶-۲۳۳۳ دادگستری
					۲۳۴۱		پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی انتظامی
					۲۳۴۲		میدان ها نبرد و امور آموزشی موجود
						۲۴۱۱	زمین های بازی کوچک
						۲۴۱۲	باشگاه ورزشی کوچک GYM
						۲۴۲۱	زمین های ورزشی
						۲۴۲۲	سالن های کوچک ورزشی
						۲۴۲۳	استخر و سونا
						۲۴۳۱	زمین های ورزشی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۲۴۳۲	سالن‌های ورزشی
						۲۴۳۳	استخر و سونا
						۲۴۴۱	مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی)
						۲۴۴۲	استادیوم‌ها
						۲۴۴۳	زورخانه‌ها
						۲۴۴۴	پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت
						۲۵۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان
						۲۵۱۲	مراکز تنظیم خانواده
						۲۵۲۱	پاراکلینیک‌ها، پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی
						۲۵۲۲	پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی
						۲۵۳۱	بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت
						۲۵۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون
						۲۵۴۱	بیمارستان‌های اصلی شهر
						۲۵۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)
						۲۵۴۳	تیمارستان
						۲۵۴۴	خانه سالمندان
						۲۵۴۵	مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان بخشی
						۲۵۵۱	کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی
						۲۵۵۰	بیمارستان‌های دامپزشکی
						۲۶۱۱	کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک
						۲۶۲۱	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک
						۲۶۲۱	کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان
						۲۶۲۱	خانه فرهنگ
						۲۶۲۱	آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
							آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی
		۲۶۳۰	منطقه	۲۶۳۱			گالری‌ها و نگارخانه‌ها- سینما و تئاتر
				۲۶۳۲			فرهنگسراها
				۲۶۴۱			کتابخانه‌های مرکزی تخصصی
				۲۶۴۲			مجمع‌های فرهنگی
				۲۶۴۳			سالن اجتماعات
		۲۶۴۰	شهر	۲۶۴۴			سینما
				۲۶۴۵			تئاتر
				۲۶۴۶			سالن کنسرت
				۲۶۴۷			موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر
		۲۶۵۰	فرهنگی با غلبه سبز و باز	۲۶۵۱			باغ کتاب، باغ‌موزه، باغ فرهنگ، باغ سینما
		۲۷۱۰					بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت
	۲۷۰۰	تاریخی		۲۷۲۰			موزه‌های تاریخی
				۲۸۱۱	محل		مسجد، حسینیه و فاطمیه
		۲۸۱۰	مذهبی	۲۸۱۲	ناحیه		مسجد، حسینیه و فاطمیه
				۲۸۱۳	شهر		کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مصلا، مهدیه
		۳۱۱۰		۳۱۱۱	شریانی درجه یک		کمربندی، بزرگراه
				۳۱۲۱			شریانی درجه یک اصلی
		۳۱۲۰		۳۱۲۲	شریانی درجه دو اصلی		شریانی درجه یک فرعی
				۳۱۲۳			شریانی درجه دو اصلی
		۳۱۰۰	معابر	۳۱۳۱			شریانی درجه دو فرعی
				۳۱۳۲	شریانی درجه دو فرعی		شریانی درجه دو حوزه مرکزی
				۳۱۳۳			جمع و پخش کننده
		۳۱۴۰		۳۱۴۱	محلی اصلی		دسترسی محلی اصلی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
				۳۱۵۰	پیاده مدار	۳۱۵۱	محورهای پیاده ویژه، پیاده راه
				۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ‌های محله‌ای
				۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...
						۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک
						۳۲۲۳	پارکینگ‌های عمومی، روباز (اتومبیل، اتوبوس)
						۳۲۲۴	پارکینگ‌های مکانیزه
						۳۲۳۱	پارک‌سوار
						۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی
				۳۲۳۰	منطقه	۳۲۳۳	پایانه اتوبوس درون‌شهری
						۳۲۳۴	پایانه تاکسی
						۳۲۳۵	ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای
						۳۲۴۱	پایانه‌های مینی‌بوس، اتوبوس
						۳۲۴۲	پایانه‌های جابجایی مسافر خودروهای دربستی
				۳۲۴۰	شهر	۳۲۴۳	پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط
						۳۲۴۴	توقفگاه‌های اتوبوس‌های شهری
						۳۲۵۱	فرودگاه ^۱
						۳۲۵۲	ایستگاه راه‌آهن
				۳۲۵۰	فراشهر	۳۲۵۳	پایانه‌های اتوبوس بین‌شهری
						۳۲۵۴	پایانه بار
				۳۴۱۰	محله	۳۴۱۱	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
				۳۴۲۰	ناحیه	۳۴۲۱	ایستگاه‌های سنجش آلودگی هوا
						۳۴۲۲	ایستگاه‌های آتش‌نشانی

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱ مقرر گردید برای این کاربری می‌بایست طرح ویژه تهیه گردد و به تصویب مراجع ذی‌صلاح برسد.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵
						۳۴۲۴	مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی
						۳۴۲۵	سوله بحران
				۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۱	میادین میوه و تره‌بار منطقه‌ای
				۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۱	گورستان موجود
						۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی
						۳۵۱۱	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
						۳۵۱۲	ترانس و پست برق
						۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی
						۳۵۱۴	ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی
						۳۵۱۵	سرویس‌های بهداشتی عمومی
						۳۵۱۶	حمام‌های عمومی
						۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی
						۳۵۲۱	تصفیه‌خانه آب
						۳۵۲۲	تصفیه‌خانه فاضلاب
						۳۵۲۳	نیروگاه موجود
						۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۲۵	مراکز پسماند
						۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های محلی، بوستان‌های محلی، باهمستان‌ها، پارک‌های ویژه همسایگی)
						۴۱۲۱	پارک ناحیه‌ای (بوستان‌های محلی)
						۴۱۳۱	پارک شهری _بوستان‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی و کوهستان
						۴۲۱۱	بستر و حریم آبراهه‌ها و محورهای ارتباطی
						۴۱۱۰	پارک
						۴۱۲۰	ناحیه
						۴۱۳۰	شهر
						۴۲۱۰	عوارض طبیعی
						۴۲۰۰	حریم

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
					شبکه‌های زیربنایی	۴۲۲۰	۴۲۱۲ بستر و حریم کال‌ها و مسیل‌ها
							۴۲۱۳ بستر و حریم قنوات
							۴۲۲۱ حریم شبکه راه‌ها و محورهای ارتباطی
							۴۲۲۲ حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه
							۴۲۲۳ حریم شبکه فاضلاب
							۴۲۲۴ حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه
							۴۲۲۵ حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه
	طبیعی	۴۳۰۰		۴۳۱۰ اراضی کوهستان پارک طبیعی حفاظتی ویژه			
				۴۳۲۰ کمربند سبز و جنگل‌های دست کاشت			
	۴۴۰۰	باغات و کشاورزی	۴۴۱۰	کشاورزی	۴۴۱۱ مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه		
					۴۴۱۲ گلخانه‌ها		
				۴۴۲۰	باغات	۴۴۲۱ باغات مثمر	
						۴۴۲۲ باغات آستان قدس رضوی	
						۴۴۲۳ باغات گیاه‌شناسی	
			تفریحی و گردشگری	۵۱۰۰	شهر	۵۱۲۰	۵۱۱۱ کلپ بازی، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه
							۵۱۲۱ آکواریوم
							۵۱۲۲ شهربازی
							۵۱۲۳ باغات موضوعی
							۵۱۲۴ مجموعه‌ها و مراکز تفریحی‌ورزشی
							۵۱۲۵ باغ تالار
							۵۱۳۱ رستوران، کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰ شهر و فراشهر	۶۱۱۱ هتل		

^۱ فعالیت‌های مذکور ماهیتاً تجاری محسوب می‌گردند ولی با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ضرورت استقرار در حاشیه برخی محورهای ویژه در زیرمجموعه کاربری تفریحی ذکر گردیده‌اند.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۶۱۱۲	متل
						۶۱۱۳	هتل آپارتمان
						۶۱۱۴	مسافر خانه و مهمان پذیر
						۶۱۱۵	خانه زواری
						۶۱۱۶	خوابگاه ادارات و شرکت ها و مهمانسراها و زائرسراهای ادارات
						۶۱۱۷	خانه بوم گردی و هتل بوتیک
						۶۲۱۱	کمپها
		۶۲۰۰	محوطه های اقامتی	۶۲۱۰	شهر و فراشهر	۶۲۱۲	اردوگاهها
						۶۲۱۳	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز
		۷۱۰۰		۷۱۱۰	محله	۷۱۱۱	خواربارفروشی، سوپرمارکت، نانوايي، بقالي، قصابي، عرضه مواد پروتئيني، لبنياتي، ميوه و سبزي فروشي، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات) و سایر مایحتاج اولیه
						۷۱۱۲	فروش خدمات، خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفashi، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشک شویی، کلیدسازی، لوازم التحریر و...)
						۷۱۱۳	آرایشگاهها و آتلیه عکاسی
						۷۱۱۴	مطب پزشک
			انتفاعی			۷۱۲۱	فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت
							فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل
							کارواش
				۷۱۲۰	ناحیه	۷۱۲۲	فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی
							فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک
							شعبه فروش نفت، پیک نیک پرکنی
							فروش خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)
							فروش و خدمات دوربین و گوشی های موبایل

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
							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 دراگ استور
							لوازم آرایشی و زیبایی
							انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی آشامیدنی
						۷۱۲۳	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی امور مالی
							بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل
							بنگاه‌های معاملات ملکی زمین و مستقالات
						۷۱۲۴	اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس
							اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه
							خدمات مسافرتی
							خدمات حمل‌ونقل
							دفاتر فنی (تابلونویسی، پارچه‌نویسی، فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و ...)
							فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب‌وکار و حرف،
						۷۱۲۵	دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفاتر شرکت‌های خصوصی
							عکاسی‌ها
							دفاتر امور مشترکین، دفاتر تلفن راه دور

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
							خدمات سرایداری، نظافت، شستشو
							مؤسسات ترمیم مو و زیبایی
							فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم
							فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی
							فروش لوستر و آینه شمعدان
							فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی
							فروش صنایع دستی
							فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری
							لوازم مربوط به چشم و عینک
						۷۱۳۱	عملکردهای خردهفروشی یا فروش خدمات
							دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ،
							سرامیک، موزاییک و سنگ)
							فروش یراق آلات ساختمانی (ابزار، رنگ، قفل،
							کلیدسازی و ...)
							بازارهای روز و هفتگی
							تعاونی ها مصرف کارکنان ادارات و فروشگاه های
							زنجیره ای مصرف
						۷۱۳۲	امور مالی
						۷۱۳۳	صندوق های قرض الحسنه و مؤسسات مالی - اعتباری
							انواع دفاتر خدمات ساختمانی
						۷۱۳۴	رسانه های دیجیتال
						۷۱۳۵	مراکز کاریابی
						۷۱۳۶	آمبولانس خصوصی
						۷۱۳۷	ارائه خدمات اینترنت
						۷۱۳۸	دفاتر حسابرسی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
							فروش مبلمان (انواع میز و صندلی و پرده و موکت و ...)
							فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم و تجهیزات پزشکی)
						۷۱۴۱	فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...)
							تعمیر لوازم خانگی
							فروش لوازم خودرو
							صرافی
							عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار
						۷۱۴۲	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
						۷۱۴۳	تجاری های خاص مقیاس شهر
							تالارهای پذیرایی
							فروشگاه های صنایع دستی و فرش
							شرکت های وابسته به وزارتخانه ها
							خدمات و پزشکی
						۷۱۴۴	سلامتی (آزمایشگاه های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
			غیرانتفاعی	۷۲۰۰	۷۲۱۰ دفاتر احزاب		
					۷۲۲۰ تشکل‌های مردم‌نهاد		
					۷۲۳۰ مؤسسات خیریه		
					۷۲۴۰ اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها		
					۷۲۵۰ رسانه‌های دیجیتال خبری		
					۷۲۶۰ هیئت‌های ورزشی		
					آموزشگاه‌های ویژه	۷۲۷۱	آموزشگاه‌های بهداشت، سلامت و زیبایی
						۷۲۷۲	آموزشگاه‌های مدیریت تجارت حسابداری و نقشه‌کشی
						۷۲۷۳	آموزشگاه‌های کامپیوتر و ارتباطات
						۷۲۷۴	آموزشگاه‌های رانندگی
						۷۲۷۵	آموزشگاه‌های زبان خارجی
						۷۲۷۶	آموزشگاه‌های علوم قرآنی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)
۸۰۰۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنایع گروه الف مورد تأیید سازمان محیط‌زیست	۸۱۱۰	-	۸۱۱۱	صنایع گروه الف مورد تأیید سازمان محیط‌زیست

۴-۱-۱-بام سبز

الف) تعاریف

بام سبز: بام سبز، بامی است که بر سطح آن گیاهان رشد می‌کنند و یا با احداث باغچه‌های ثابت (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 تأسیسات 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 ومقررات مرتبط

۱. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات 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 تأیید، 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 تأیید 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) بر اساس 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 با 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، مستحذات مرتبط از جمله سرویس بهداشتی، انباری به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز (طبقه همکف) در بام، مجاز است.

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 غیرمسکونی، پلاک‌هایی است که در اختلاط کاربری آن‌ها مسکونی وجود ندارد.

۳-۱- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تجاری و سایر کاربری‌ها

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 مکان‌یابی می‌گردد.

۱-۳-۱- کاربری محورهای مختلط

محورهای مختلط شامل محورهایی است که امکان استقرار طیف وسیعی از کاربری‌ها علی‌الخصوص کاربری‌های دارای محدودیت استقرار در سایر محدوده‌ها در آن فراهم می‌باشد. استقرار این طیف از کاربری‌ها می‌تواند به تنهایی و یا در تلفیق با کاربری‌های دیگر صورت پذیرد. این محورها فرصتی برای تحقق کمبود سرانه‌های خدماتی نیز محسوب می‌گردند. خصلت اجتماعی این محورها غالب بوده بنابراین تأمین دسترسی سواره از حاشیه آن‌ها بر اساس ضوابط حاضر در محورهای مقیاس منطقه مجاز نمی‌باشد 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 گردیده‌اند. به جز این عنوان، کاربری‌های دیگری نیز در حاشیه این محورها تثبیت یا پیشنهاد گردیده که ضوابط خاص خود را دارا می‌باشند. استقرار فعالیت‌های زیر در کلیه قطعات دارای کاربری محور مختلط (در مقیاس‌های مختلف) واقع در لبه محورها مذکور (به عمق یک پلاک در وضع موجود یا حاصل از تجمیع) مجاز است.

محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه

- محور مختلط مقیاس شهر و منطقه در شهر مشهد شامل محورهای مشخص شده بر روی نقشه می‌باشد و به عمق یک پلاک در وضع موجود (یا حاصل از تجمیع)، فعالیت‌های لبه این محور را در برمی‌گیرد. تصریح می‌گردد؛ 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 می‌باشند.

ضوابط و مقررات ساختمانی		
کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت‌های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
محورهای مختلط	محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه	- احداث کاربری آموزشی مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		- بهره‌برداری از کاربری آموزشی غیر دولتی در کاربری محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط و همچنین رعایت مقررات و شرایط سازمان نوسازی مدارس مجاز است. لازم به ذکر است رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها ضروری است. ^۱
		- احداث کاربری آموزش تحقیقات و فناوری آموزش عالی، علوم دینی و مراکز علمی و پژوهشی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		- احداث کاربری اداری مقیاس ناحیه، منطقه و شهر با رعایت حداکثر تعداد طبقات بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری مجاز است.
		- احداث کاربری انتظامی مقیاس ناحیه، منطقه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است
		- احداث کاربری ورزشی مقیاس منطقه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه و کاربری ورزشی مقیاس محله و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		- احداث کاربری درمانی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		- احداث کاربری فرهنگی هنری مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		- احداث کاربری مذهبی مقیاس محله و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.*
		- احداث خدمات حمل‌ونقل مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		- احداث کاربری تجهیزات شهری مقیاس ناحیه، منطقه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		- احداث کاربری تأسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		- احداث کاربری پارک و فضای سبز مقیاس محله، ناحیه و شهر بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		- احداث کاربری تفریحی گردشگری بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		- احداث کاربری مراکز اقامتی با رعایت حداکثر تعداد طبقات بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اقامتی مجاز است.

- بدیهی است در کاربری محورهای مختلط، احداث کاربری تجاری و مسکونی نیز بخشی از فعالیت‌های مجاز جهت بهره‌برداری است.

- بهره برداری گلخانه شهری د در محورهای مختلط به عنوان فعالیت مجاز در کلیه کاربری‌ها (به جز کاربریهای غیرانتفاعی) با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز در بر معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و بالاتر مجاز است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد. احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات حیطه‌زیست است.^۲

*در راستای تشخیص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی و مختلط شهری حداکثر ارتفاع مطابق محور مختلط مجاز است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید. محورهای مختلط شهر منطقه و ناحیه در قالب بهره‌برداری مجاز، حداکثر ارتفاع مجاز بهره‌برداری مذهبی معادل ۵ متر(با لزوم رعایت حداکثر ارتفاع مجاز پلاک بر اساس ضابطه مربوطه) است.^۳

در خصوص پلاک‌هایی که دارای پروانه یا پایان کار با موافقت اصولی تسویه شده (قبل از ابلاغ طرح تفصیلی) بوده و در طرح تفصیلی دارای کاربری مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه است. پاسخگویی به کل پلاک با فعالیت‌های مجاز محور مختلط مشروط به تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه مجاز است.^۴

^۱ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

^۲ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۳ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

^۴ به استناد بند ۱۰ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۴

ضوابط و مقررات ساختمانی										کاربری
محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد تجاری	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)۱	حداکثر ارتفاع	حداقل مساحت تفکیکی	ضوابط مربوط به تجمیع	
	S>۱۰۰	- مسکونی ۱۲۵ مترمربع (در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد در هر طبقه و در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع حداقل مساحت ۱۲۵ مترمربع برای هر مساحت کار ۵۰ مترمربع ناخالص	حداکثر سطح اشغال در طبقات همکف، اول و زیرزمین‌ها (در صورت مجاز بودن) ۷۰ درصد و در طبقات دوم و بالاتر ۵۰ درصد با لزوم سه متر عقب‌نشینی از سمت بر محور به نسبت طبقه پایین	۱۴۰	۱۹۰	۲	۱۰	تفکیک قطعات به مساحت زیر ۱۰۰۰ مترمربع مجاز نیست	تجمیع قطعات برای رسیدن به مساحت ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می‌گردد.	احداث کاربری مسکونی در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع مجاز نمی‌باشد این پلاک‌ها صرفاً می‌بایست به کاربری تجاری اختصاص یابد و یا با پلاک‌های مجاور تجمیع گردد.
	S=>۱۰۰									
	S=>۱۵۰									
	S=>۲۰۰									
محوره‌های مختلط مقیاس شهر و منطقه	مشخص شده در جدول	بر اساس ضوابط کاربری تجاری مربوطه	مساحت ۱۲۵ مترمربع برای هر واحد) دفتر کار ۵۰ مترمربع ناخالص	حداکثر تعداد طبقات همکف، اول و زیرزمین‌ها (در صورت مجاز بودن) ۷۰ درصد و در طبقات دوم و بالاتر ۵۰ درصد با لزوم سه متر عقب‌نشینی از سمت بر محور به نسبت طبقه پایین	۲۹۰	۵	۲۰,۵	تفکیک قطعات به مساحت زیر ۱۰۰۰ مترمربع مجاز نیست	- تبصره ۴: حداقل بر مشرف به محور مختلط مقیاس منطقه و شهر جهت پاسخ‌گویی با کاربری مختلط برابر ۵ متر است. در صورت عدم احراز شرایط فوق ، احداث بنا در محور مختلط شهر و منطقه به صورت حداکثر دو طبقه با سطح اشغال ۷۰ درصد، حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۱۰متر مجاز است. تأکید می‌گردد؛ تأمین پارکینگ در این قطعات بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط الزامی است. - تبصره ۵: در صورت تجمیع قطعات بر اساس ضوابط، کاربری کل پلاک تجمیعی (غیر خدماتی) به مختلط تغییر می‌کند. - تبصره ۶: با توجه به ضرورت جلوگیری از ایجاد پروژه‌های بزرگ‌مقیاس در محوره‌های منطقه و ناحیه شهر مشهد تجمیع پلاک بیش از ۲,۵ برابر حدنصاب تفکیک قطعات نیازمند اخذ مصوبه از کمیسیون ماده ۵ است. - تبصره ۷: تجمیع کاربری مختلط با عرصه دارای کاربری خدمات غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، درمانی، فضای سبز و آموزشی) مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع کاربری مختلط با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. - تبصره ۸: بدیهی است رعایت ضوابط حرایم امنیتی در پلاک‌های تجمیعی الزامی است.^۱	- تخصیص زیرزمین در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع به کاربری تجاری یا مسکونی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به انبار یا تأسیسات، پارکینگ یا سایر مشاعات مجاز اختصاص یابد. - رعایت ضوابط معلولین در ساختمان‌های عمومی الزامی است. - رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است - در صورت استقرار کاربری محور مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه مشرف به فضای سبز و مسیله‌ها (مشروط به وجود پیاده با عرض حداقل ۱,۵ متر حد فاصل فضای سبز و قطعه و ضرورت حفظ فضای سبز موجود و عدم قطع درختان) تثبیت کاربری و ضوابط پاسخگویی محور مختلط مجاز است.^۲

*در پلاک‌هایی که (پیش از ابلاغ طرح تفصیلی) دارای سابقه پاسخگویی بهره‌برداری تجاری بوده ولی مساحت آن کمتر از حدنصاب مجاز مورد نیاز واحد تجاری طرح تفصیلی است؛ صرفاً تا زمان تجدید بنا در حاشیه محور مختلط با مساحت موجود با فعالیت مجاز تجاری پاسخگویی گردد.

بدیهی است اخذ تعهد از مالکین جهت رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هنگام تجدید بنا الزامی است.^۳

^۱ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

^۲ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

^۳ به استناد بند ۱۰ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۴

ضوابط مربوط به اختلاط کاربری ها^۱:

اختلاط کاربری‌های تجاری (و مسکونی) با سایر کاربری‌های خدماتی مجاز به عنوان سیاست مشوق تحقق خدمات عمومی ازجمله سیاست‌های طرح تفصیلی به شمار آمده و مورد تأکید است.

کاربری	اختلاط تجاری (و مسکونی) - با فرهنگی و پارکینگ عمومی	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با درمانی، ورزشی، تفریحی گردشگری	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی) - با اداری دولتی، اداری غیردولتی ویژه، تجاری غیرانتفاعی و یا با یکدیگر
محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه	- 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 هرکدام از کاربری‌های مجاز به‌جز مسکونی) مازاد بر تراکم مجاز بلامانع است. - در اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس 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 اراضی افزایش تعداد طبقات تا حداکثر ۶ طبقه همراه با دو طبقه زیرزمین و حداکثر ارتفاع ۲۷ متر از سطح زمین مجاز است ۲. - تبصره ۱: زیرزمین‌های سوم و پایین‌تر الزاماً مخصوص پارکینگ، پارکینگ عمومی، انبار و تأسیسات و سایر مشاعات مجاز، می‌باشند - تبصره ۲: پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه از کاربری مختلط به کاربری‌های درمانی، ورزشی در کلیه مقیاس‌ها و یا تفریحی گردشگری (مقیاس محله) احداث زیرزمین اول (با کاربری تجاری یا هرکدام از کاربری‌های مجاز به‌جز مسکونی) مازاد بر تراکم مجاز بلامانع است. - پلاک‌های دارای کاربری درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	- اختلاط کاربری‌های انتفاعی تجاری با مسکونی، اداری دولتی، اداری غیردولتی ویژه، تجاری غیرانتفاعی و یا احداث کاربری تجاری به تنهایی با سطح اشغال مجاز (با حداکثر طبقات جدول سکنس بندی) با رعایت سایر ضوابط بلامانع است. - تبصره: طبقه ششم در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع حاشیه معابر مذکور در صورت مجاز بودن (در طبقات جدول سکنس بندی) الزاماً می‌بایست به یکی از کاربری‌های فرهنگی، درمانی، ورزشی و تفریحی گردشگری اختصاص یابد. - پلاک‌های دارای کاربری اداری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد. - احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت دارا بودن دسترسی دوم و ایجاد پارکینگ (از دسترسی دوم) با رعایت حداکثر سطح اشغال زیر، تعداد طبقات (روی پیلوت) و تراکم محور مربوطه مجاز است. - سطح اشغال 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) - تخصیص زیرزمین در این پلاک‌ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به کاربری پارکینگ (در صورت وجود دسترسی دوم)، انبار یا تأسیسات و یا سایر مشاعات مجاز گردد

۱. اختلاط کاربری‌های مختلف اشاره شده در جدول فوق با یکدیگر نیز مجاز بوده و ضوابط مربوطه از حداکثر مجاز اعلام شده بهره‌برداری تبعیت می‌کند.

۲. به‌جز در محدوده حریم امنیتی. در محدوده حریم امنیتی اخذ استعلام از مراجع امنیتی جهت احداث کاربری تجاری و مختلط الزامی است. در صورت عدم صدور مجوز، کاربری و تراکم پلاک‌ها بر اساس گونه مسکونی (با محدودیت ارتفاعی) تعیین می‌گردد

*در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر (با توجه به نوع فعالیت) حداکثر ارتفاع طبقه فرهنگی می‌تواند تا میزان ۸ متر افزایش یابد. در هر صورت حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه معابر نمی‌بایستی از ۲۷ متر فراتر رود.

ضوابط و مقررات ساختمانی				
کاربری	محل استقرار ساختمان	ضوابط مربوط به دسترسی پلاک	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات
محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه	● محل احداث بنا در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه در بر محور می‌باشد. رعایت عقب‌نشینی به میزان سه متر در طبقات بالای اول از بر محور الزامی است.	● نحوه دسترسی پیاده به بنا می‌بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلامانع است.	● پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است	● در کاربری مختلط ارتفاع مجموع طبقات همکف و اول حداکثر ۱۰ متر است
	تبصره ۱: در پلاک‌های شمالی جنوبی حاشیه محورهای شمالی جنوبی، احداث بنا در شمال قطعه صورت می‌پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب‌نشینی در طبقات بالای اول از جنوب قطعه الزامی است.	● دسترسی سواره به پلاک‌های دارای کاربری مختلط (با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع) از حاشیه محورهای مختلط مجاز نمی‌باشد. در صورت وجود دسترسی دوم، دسترسی سواره به کلیه قطعات تنها از دسترسی دوم مجاز است.	● حاشیه‌های مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است	● حداکثر ارتفاع در پلاک‌های با کاربری مختلط دو طبقه ۱۰ متر، حداکثر ارتفاع سه‌طبقه ۱۳٫۵ متر، حداکثر ارتفاع چهار طبقه ۱۷ متر، حداکثر ارتفاع پنج طبقه ۲۰٫۵ متر و حداکثر ارتفاع شش طبقه ۲۴ متر است.
	تبصره ۲: در پلاک‌های شرقی غربی حاشیه محورهای شرقی غربی، احداث بنا در غرب قطعه صورت می‌پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب‌نشینی در طبقات بالای اول از شرق قطعه الزامی است			● در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقه فرهنگی تا میزان ۸ متر مجاز می‌باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنای احداثی نمی‌بایستی از ۲۷ متر فراتر رود.
	تبصره ۳: در طبقات همکف و اول حاشیه محورهای مقیاس شهری و منطقه‌ای مندرج در جدول زیر* ، رعایت ۳ متر عقب‌نشینی از بر قطعه جهت تأمین پیشخوان تجاری الزامی است. در معابر مذکور در طبقات دوم و بالاتر رعایت حداقل ۳ متر عقب رفتگی از حد ساخته‌شده طبقه همکف و اول در جبهه بر محور جهت تأمین تراس الزامی است. جرم گذاری طبقات دوم و بالاتر می‌بایست به‌گونه‌ای صورت پذیرد که حداکثر سطح اشغال از ۵۰ درصد تجاوز ننماید. لازم به ذکر است که ضابطه پیشخوان تنها در محورهایی که در طرحهای قبلی و به صورت ضابطه اختصاصی و یا طرح موضعی دارای رواق و یا پیشخوان بوده‌اند و محورهایی که در جدول زیر عنوان گردید ملاک عمل می‌باشد			● به منظور ارتباط بین بدنه کاربری‌های حاشیه با محور، سطح طبقه همکف می‌بایست هم‌تراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (بر اساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند

* محورهای ملزم به رعایت پیشخوان:^۱

منطقه ۲	● در محورهای جانباز، فردوسی، خیام بعد از سپاد	منطقه ۵	● شهید آوینی (از آوینی ۵۷ به بعد)
منطقه ۳	● میان گذر (شمالی و جنوب) در حوزه شمال شرقی (به جز بافت‌های پر احداث شده)	منطقه ۶	● امتداد مصلی (حوزه شمال شرق)
	● طبرسی شمالی از ۵۶ به بعد در ضلع غربی،	منطقه ۸	● حر (از کال امیر آباد تا مهریز)
	● رسالت از ۷۱ ضلع شرقی تا میان گذر شرقی - غربی،		● خیابان نماز
	● ۲۲ بهمن از میان گذر شمالی تا انتهای ضلع غربی،		● خیابان شهدای ارتش
منطقه ۴	● ابوطالب شمالی در قسمتهای شکل نگرفته (پس از محدوده سپاد)	منطقه ۱۰	● خیابان شیرازی حدفاصل میدان شهدا تا چهارراه شهدا به صورت رواق
	● محورهای شهید آوینی(آوینی ۲ ضلع غربی تا آوینی ۱۶ و از آوینی ۳۲ به بعد)	منطقه ۱۲	● بزرگراه پیامبر اعظم با رعایت ضوابط اختصاصی ان
	● همچنین تاکید می‌گردد رعایت پیشخوان در کلیه ساختمان‌های گروه د به عمق ۵ متر در کلیه محورهای مختلط منطقه و شهر الزامی می‌باشد		● محور الهیه به استناد ضوابط اختصاصی آن

^۱ به استناد بند ۲ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

کاربری	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه محورهای مختلط بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها 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 نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد، استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامتناسب، به‌طور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان‌پذیر است. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) و یا آجر (با هر رنگی) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرایبی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • به‌منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان‌های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به‌صورت ویژه و با حضور طراح، به‌صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود. • صدور پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.	• در پلاک‌های واقع در حاشیه محورهای مختلط، بهره‌برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های تجاری تفریحی (در صورت حصول شرایط بام سبز) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح کل بام می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت، اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.	• تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از معبر دوم با توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین‌رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه می‌بایست بر اساس جدول صفحه* بعد صورت پذیرد. • در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز پیش‌بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۵۰۰ متر از بنا در کاربری‌های غیر از خدمات عمومی غیرانتفاعی (حتی‌الامکان در مجتمع‌های ایستگاهی یا مجتمع‌های تجاری، مازاد بر سهم پارکینگ خود این کاربری‌ها) با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ نداشته‌اند توصیه می‌گردد. در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در صورت عدم وجود دسترسی دوم پلاک، احداث پارکینگ از بر محور مجاز است. تبصره: شهرداری مجاز است از محل منابع مالکینی که طبق ضوابط طرح‌های توسعه شهری و مراجع ذی‌صلاح قانونی امکان تأمین پارکینگ را ندارند، به ازای هر جای پارک مورد نیاز نسبت به تأمین پارکینگ عمومی (تملک، احداث و بهره‌برداری) و یا توسعه حمل‌ونقل عمومی اقدام نماید. همچنین ضروری است گزارش نحوه تحقق بند مذکور به صورت سالانه توسط شهرداری به دبیرخانه جهت کنترل و ارائه گزارش به کمیسیون ارسال گردد.^۱ • تأمین پارکینگ در پلاک‌های دارای کاربری مختلط بر اساس ضوابط خاص هر کاربری صورت می‌پذیرد.

* نحوه تأمین پارکینگ در معابر مختلط مقیاس منطقه و شهر^۲

۱- معابر با امکان اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معابر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)	۲- معابر با ممنوعیت اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معبر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت تأمین پارکینگ از دسترسی دوم مجاز است)	۳- معابر با ممنوعیت اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معبر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت تأمین پارکینگ در شعاع ۵۰۰ متری در صورت عدم وجود دسترسی دوم مجاز است)
توس	بلوار احمدآباد	۲۲ بهمن
ثامن	بلوار قرنی	پنج‌تن
علامه مجلسی	ایثار (طبرسی تا ایثار ۱۸)	طبرسی
وحید	مصلی ۲- ۱۵- ۱/۷ (میانی شرقی)	خیام (شمال شرقی بعد سپاد)
رسالت (میانی شرقی)	مازندرانی نژاد	ابوطالب
شهید کامیاب (حداصل عبادی تا راه‌آهن)	عنصری شرقی (حوزه میانی شرقی)	میان گذرهای شرقی-غربی
خرمشهر	حنایی ۲۳	رسالت (شمال شرقی)
مسلم	شهید حنایی	شهید ناصری
نبوت	بلوار وکیل‌آباد*	میامی (مفتح شرقی)

^۱ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

^۲ به استناد بند ۵ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۴

۱- معابر با امکان اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معابر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)	۲- معابر با ممنوعیت اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معبر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت تأمین پارکینگ از دسترسی دوم مجاز است)	۳- معابر با ممنوعیت اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معبر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت تأمین پارکینگ در شعاع ۵۰۰ متری در صورت عدم وجود دسترسی دوم مجاز است)
هاشمی نژاد	کوه سنگی	استقلال
گاز	فردوسی	معلم
ولایت	الهیه	دانشجو
عنصری	مصلی	شهید قانع
ابوریحان	راهنمایی	هاشمیه
سناباد	سجاد	صیاد شیرازی
منتظری	دانشگاه	امامت
حر	کلاهدوز (حدفاصل آبکوه تا احمدآباد)	سیدرضی
آوینی	فلسطین	پیروزی
فارابی ۲۵ و ۲۶	مطهری (حدفاصل عامل تا قرنی)	کاوه
شیرودی	نماز (جنوب شرقی)	هفت تیر
مفتح (میانی شرقی)	خیام تا سپاد	کوشش
امت	امام خمینی (مرکزی)	دستغیب
ملاصدرا	جمهوری اسلامی	کلاهدوز حدفاصل آبکوه تا ابوطالب
کامیاب (منطقه ۲)	امام رضا	امام خمینی (حوزه میانی غربی)
چمن	خیابان مدرس	میرزا کوچک خان
وحدت	خیابان شیرازی	صبا
کوچه ثبت	خیابان توحید	مهدی (جنوب شرق)
	خیابان ۱۷ شهرپور	عبادی
	خیابان سعدی	عبدالمطلب
	خیابان اندرزگو	دانش آموز
	خیابان چمران	رستمی
	خیابان آیت الله بهجت	خواجه ربیع
	خیابان دیالمه	ملک الشعرای بهار
	خیابان پاسداران	فداییان اسلام
	خیابان آخوند خراسانی	جلال آل احمد
	خیابان ابن سینا (سره راه ادبیات تا میدان امام رضا)	دندانپزشکان
	خیابان تعبدی	فارغ التحصیلان
	بازار بلور	خیابان موحدین
	خیابان شیخ طوسی	خیابان ابن سینا (سره راه ادبیات تا پنجره سناباد)
	خیابان دانش	خیابان حرعاملی (از چهارراه عامل تا میدان بوعلی)
	خیابان حرعاملی (از چهارراه کاشانی تا چهارراه عامل)	
	خیابان جنت	
	خیابان سراب	

*در معبر وکیل آباد صرفاً توسعه و اصلاح کاربری مسکونی در پروانه های صادره پیش از ابلاغ طرح تفصیلی مصوب مشمول بند "۳" می گردد.

۲-۱-۳-۱- محوره‌های مختلط مقیاس ناحیه

محوره‌های مختلط مقیاس ناحیه شامل محوره‌های زیر به عمق یک پلاک در حاشیه محور می‌باشند:

کاربری	ضوابط و مقررات ساختمانی								
	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد تجاری	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)*	حداکثر ارتفاع	حداقل مساحت تفکیکی
محوره‌های مختلط مقیاس ناحیه	مشخص شده در جدول	S>۱۰۰	بر اساس ضوابط کاربری تجاری مربوطه	- 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 ۵۰ مترمربع ناخالص - تبصره: حداکثر تعداد واحد با رعایت حداقل اندازه ناخالص مساحت واحد تعیین می‌گردد.	حداکثر سطح اشغال در طبقات همکف، اول و زیرزمین‌ها (در صورت مجاز بودن) ۷۰ درصد و در طبقات دوم و بالاتر ۵۰ درصد با سه متر عقب‌نشینی از سمت بر محور به نسبت طبقه پایین	۱۴۰	۲	۱۰	تفکیک قطعات به مساحت زیر ۱۰۰۰ مترمربع مجاز نیست
		۱۵۰>S>=۱۰۰				۱۹۰	۳	۱۳,۵	
		۲۰۰>S>=۱۵۰				۲۴۰	۴	۱۷	
		۲۵۰>S>=۲۰۰				۲۹۰	۵	۲۰,۵	
		S>=۲۵۰				۳۴۰	۶	۲۴	

*رعایت حداکثر تعداد طبقات در حاشیه محورها بر اساس 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 سکانس بندی و حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع در محوره‌های مقیاس شهر، منطقه و ناحیه، حداکثر تعداد طبقات از جدول سکانس بندی پیروی می‌کند.

در خصوص پلاک‌هایی که دارای پروانه یا پایان‌کار با موافقت اصولی تسویه شده (قبل از ابلاغ طرح تفصیلی) بوده و در طرح تفصیلی دارای کاربری مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه است. پاسخگویی به کل پلاک با فعالیت‌های مجاز محور مختلط مشروط به تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه مجاز است.^۳

^۱ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

^۲ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

^۳ به استناد بند ۱۰ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۴

ضوابط مربوط به اختلاط کاربری ها ^۱ :			
اختلاط کاربری‌های تجاری (و مسکونی) با سایر کاربری‌های خدماتی مجاز به‌عنوان سیاست مشوق تحقق خدمات عمومی ازجمله سیاست‌های طرح تفصیلی به شمار آمده و مورد تأکید است.			
کاربری	اختلاط تجاری (و مسکونی)- با فرهنگی و پارکینگ عمومی	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی)- با درمانی، ورزشی، تفریحی گردشگری	اختلاط کاربری تجاری (و مسکونی)- با اداری دولتی، اداری غیردولتی ویژه، تجاری غیرانتفاعی و یا با یکدیگر
محورهای مختلط مقیاس ناحیه	- 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 هرکدام از کاربری‌های مجاز به‌جز مسکونی) مجاز است. - در اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر در حاشیه محورهای 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 ۲. - تبصره ۱: زیرزمین‌های سوم و پایین‌تر الزاماً مخصوص پارکینگ، پارکینگ عمومی، انبار و تأسیسات و سایر مشاعات مجاز، می‌باشند - تبصره ۲: پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه از کاربری مختلط به کاربری‌های درمانی، ورزشی در کلیه مقیاس‌ها و یا تفریحی گردشگری (مقیاس محله) احداث زیرزمین اول (با کاربری تجاری یا هرکدام از کاربری‌های مجاز به‌جز مسکونی) مجاز است. - پلاک‌های دارای کاربری درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	- اختلاط کاربری‌های انتفاعی تجاری با مسکونی، اداری دولتی، اداری غیردولتی ویژه، تجاری غیرانتفاعی و یا احداث کاربری تجاری به تنهایی با سطح اشغال مجاز (با حداکثر طبقات جدول سکناس بندی) با رعایت سایر ضوابط بلامانع است. - تبصره: طبقه ششم در اراضی با مساحت بیشتر از ۲۵۰ مترمربع حاشیه معابر مذکور در صورت مجاز بودن (در طبقات جدول سکناس بندی) الزاماً می‌بایست به یکی از کاربری‌های فرهنگی، درمانی، ورزشی و تفریحی گردشگری اختصاص یابد. - پلاک‌های دارای کاربری اداری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد. - احداث کاربری مسکونی صرفاً در صورت ایجاد پارکینگ با رعایت حداکثر سطح اشغال زیر، تعداد طبقات (روی پیلوت) و تراکم محور مربوطه مجاز است. سطح اشغال 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) - تخصیص زیرزمین در این پلاک‌ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به کاربری پارکینگ (در صورت وجود دسترسی دوم)، انبار یا تأسیسات و یا سایر مشاعات مجاز گردد

اختلاط کاربری‌های مختلف اشاره شده در جدول فوق با یکدیگر نیز مجاز بوده و ضوابط مربوطه از حداکثر مجاز اعلام شده بهره‌برداری تبعیت می‌کند.

ضوابط و مقررات ساختمانی				
کاربری	محل استقرار ساختمان	ضوابط مربوط به دسترسی پلاک	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات
محورهای مختلط مقیاس ناحیه	- محل احداث بنا در حاشیه محورهای مقیاس ناحیه در بر محور می‌باشد. رعایت عقب‌نشینی به میزان سه متر در طبقات بالای اول از بر محور الزامی است - تبصره ۱: در پلاک‌های شمالی جنوبی حاشیه محورهای شمالی جنوبی، احداث بنا در شمال قطعه صورت می‌پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب‌نشینی در طبقات بالای اول از جنوب قطعه الزامی است. - تبصره ۲: در پلاک‌های شرقی غربی حاشیه محورهای شرقی غربی، احداث بنا در غرب قطعه صورت می‌پذیرد. همچنین رعایت حداقل سه متر عقب‌نشینی در طبقات بالای اول از شرق قطعه الزامی است - در معابر مختلط شرقی-غربی رعایت حداقل ۳ متر عقب رفتگی از حد ساخته‌شده طبقه همکف و اول در جبهه بر محور جهت تأمین تراس الزامی است. جرم گذاری طبقات دوم و بالاتر می‌بایست به‌گونه‌ای صورت پذیرد که حداکثر سطح اشغال از ۵۰ درصد تجاوز ننماید.	- نحوه دسترسی پیاده به بنا می‌بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلامانع است. - دسترسی سواره به پلاک‌های دارای کاربری مختلط (با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع) از حاشیه محورهای مختلط مجاز نمی‌باشد. در صورت وجود دسترسی دوم، دسترسی سواره به کلیه قطعات تنها از دسترسی دوم مجاز است..لازم به ذکر است در صورت عدم امکان دسترسی دوم، دسترسی سواره از حاشیه محور مختلط مقیاس ناحیه مجاز می‌باشد.^۱	پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است	- در کاربری مختلط ارتفاع مجموع طبقات همکف و اول حداکثر ۱۰ متر است - حداقل ارتفاع طبقات بالا از کف تا کف ۳,۲۰ 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) می‌باشد. - حداکثر ارتفاع در پلاک‌های با کاربری مختلط دو طبقه ۱۰ متر، حداکثر ارتفاع سه طبقه ۱۳,۵ متر، حداکثر ارتفاع چهار طبقه ۱۷ متر، حداکثر ارتفاع پنج طبقه ۲۰,۵ متر و حداکثر ارتفاع شش طبقه ۲۴ متر است. - در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقه فرهنگی تا میزان ۸ متر مجاز می‌باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنای احداثی نمی‌بایستی از ۲۷ متر فراتر رود. - به منظور ارتباط بین بدنه کاربری‌های حاشیه با محور، سطح طبقه همکف می‌بایست هم‌تراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (بر اساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کاربری	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
محورهای مختلط مقیاس ناحیه	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه محورهای مختلط بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها 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 نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد، استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامتناسب، به‌طور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان‌پذیر است. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) و یا آجر (با هر رنگی) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • به‌منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان‌های شاخص و عمومی (در صورتی‌که دارای طرح خاص باشد) طرح به‌صورت ویژه و با حضور طراح، به‌صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.	• در پلاک‌های واقع در حاشیه محورهای مختلط، بهره‌برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های تفریحی فراغتی شامل رستوران، کافه، کافه کتاب (در صورت حصول شرایط بام سبز) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح کل بام می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت، اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.	• تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از معبر دوم با توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین‌رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه مجاز نمی‌باشد. در این موارد (عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز)، پیش‌بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربری‌های غیر از خدمات عمومی غیرانتفاعی (حتی‌الامکان در مجتمع‌های ایستگاهی یا مجتمع‌های تجاری، مزاد بر سهم پارکینگ خود این کاربری‌ها) با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ نداشته‌اند توصیه می‌گردد. در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در صورت عدم وجود دسترسی دوم پلاک، احداث پارکینگ از بر محور مجاز است. • تأمین پارکینگ در محورهای مقیاس ناحیه از بر معبر مجاز است • تأمین پارکینگ در پلاک‌های دارای کاربری مختلط بر اساس ضوابط خاص هر کاربری صورت می‌پذیرد.

۳-۱-۳-۱- کاربری محورهای مختلط مقیاس محله*

محورهای مختلط مقیاس محله شامل محورهای زیر به عمق یک پلاک در محدوده طرح مطابق نقشه می‌باشد.

کارکرد اصلی	کاربری	ضوابط و مقررات ساختمانی
		فعالیت‌های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
محورهای مختلط	محورهای مختلط مقیاس محله*	احداث کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		احداث کاربری آموزشی در کلیه مقیاس‌ها بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		احداث کاربری اداری غیردولتی ویژه با حداکثر سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط شامل نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری غیردولتی ویژه مجاز است.
		احداث کاربری ورزشی مقیاس محله و ناحیه کد ۲۴۱۰، ۲۴۲۰ بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		احداث کاربری درمانی مقیاس محله، ناحیه کد ۲۵۱۰، ۲۵۲۰ و ۲۵۵۰ بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		احداث کاربری فرهنگی هنری مقیاس محله، ناحیه و منطقه کد ۲۶۱۰، ۲۶۲۰ و ۲۶۳۰ بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
		احداث کاربری مذهبی مقیاس محله و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.**
		احداث خدمات حمل‌ونقل مقیاس محله و ناحیه کد ۳۲۱۰، ۳۲۲۰ بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		احداث کاربری تجهیزات شهری مقیاس محله و ناحیه کد ۳۴۱۰ و ۳۴۲۰ بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		احداث کاربری تأسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه کد ۳۵۱۰ بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		احداث کاربری پارک و فضای سبز مقیاس محله و ناحیه کد ۴۱۱۰، ۴۱۲۰ بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
		احداث کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله با حداکثر سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط شامل نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری تفریحی گردشگری مجاز است.
		احداث کاربری مسکونی بدون اختلاط با سایر کاربری‌ها بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است.

*با توجه به شرایط خاص طراحی محورهای مختلط تجاری مسکونی مقیاس محله در حوزه مرکزی شهر مشهد صرفاً در مواردی که کاربری اقامتی به عنوان کاربری مجاز اعلام گردیده است، ضوابط کاربری اقامتی ملاک عمل می باشد. بدیهی است در سایر موارد ضوابط و مقررات کاربری مختلط مقیاس محله در حوزه مرکزی، براساس ضوابط و مقررات مشخص شده است.^۱

**در راستای تشخیص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی و مختلط حداکثر ارتفاع مطابق محور مختلط مجاز است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید. محورهای مختلط شهر منطقه و ناحیه در قالب بهره‌برداری مجاز، حداکثر ارتفاع مجاز بهره‌برداری مذهبی معادل ۵ متر(با لزوم رعایت حداکثر ارتفاع مجاز پلاک بر اساس ضوابط مربوطه) است.^۲

^۱ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

^۲ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

ضوابط و مقررات ساختمانی											
کاربری	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد تجاری	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی یا دفتر کار در طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر ارتفاع	حداقل مساحت تفکیکی	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
محورهای مختلط مقیاس محله		کمتر از ۱۰۰ مترمربع	بر اساس ضوابط کاربری تجاری مربوطه	مسکونی بر اساس ضوابط گونه مربوطه -دفتر کار ۵۰ مترمربع	۷۰	۱۴۰	۲	۱۰	• تفکیک قطعات به مساحت زیر ۳۰۰ مترمربع مجاز نیست	• تجمیع قطعات برای رسیدن به مساحت ۳۰۰ مترمربع توصیه می‌گردد.	• در صورت درخواست، احداث صرف کاربری مسکونی بر اساس ضوابط گونه مسکونی که در آن قرار گرفته است مجاز می‌باشد
		• حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات و فضای نیمه باز در محورهای مقیاس محله تا حد تعیین شده در گونه 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.			

ضوابط مربوط به اختلاط کاربری‌ها:		
اختلاط کاربری‌های تجاری (مسکونی) با سایر کاربری‌های خدماتی مجاز به‌عنوان سیاست مشوق تحقق خدمات عمومی ازجمله سیاست‌های طرح تفصیلی به شمار آمده و مورد تأکید است.		
کاربری	اختلاط کاربری تجاری مسکونی) – با فرهنگی – درمانی، ورزشی، تفریحی گردشگری	اختلاط کاربری تجاری (مسکونی) – با اداری غیردولتی ویژه، تجاری غیرانتفاعی و یا با یکدیگر
محورهای مختلط مقیاس محله	● در اراضی با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه از کاربری مختلط به کاربری‌های فرهنگی، درمانی، ورزشی یا تفریحی گردشگری در کلیه مقیاس‌ها احداث زیرزمین اول (با کاربری تجاری یا هرکدام از کاربری‌های مجاز به‌جز مسکونی) مازاد بر تراکم مجاز بلامانع است.	● اختلاط کاربری‌های تجاری، مسکونی، اداری غیردولتی ویژه، تجاری غیرانتفاعی با سطح اشغال مجاز (تا حداکثر تعداد طبقات مجاز بر اساس گونه مسکونی) بلامانع است.
محورهای مختلط مقیاس محله	● پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی، درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	● پلاک‌های دارای کاربری اداری در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.
محورهای مختلط مقیاس محله	● پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی، درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	● حداقل ۵۰ درصد سطح زیربنا (در پلاک‌های با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر) در محورها مختلط مقیاس محله می‌بایست به کاربری مسکونی اختصاص یابد.
محورهای مختلط مقیاس محله	● پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی، درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	● در اختلاط کاربری مسکونی با سایر کاربری‌های خدماتی، پیش‌بینی دسترسی (پیاده) مجزا برای فعالیت مسکونی الزامی است
محورهای مختلط مقیاس محله	● پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی، درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	● احداث کاربری مسکونی بدون اختلاط با سایر کاربری‌ها با رعایت حداکثر سطح اشغال، تعداد طبقات و تراکم گونه مسکونی مربوطه مجاز است.
محورهای مختلط مقیاس محله	● پلاک‌های دارای کاربری فرهنگی، درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.	● تخصیص زیرزمین در این پلاک‌ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی‌باشد و صرفاً می‌بایست به کاربری پارکینگ، انبار یا تأسیسات یا سایر مشاعات مجاز گردد

ضوابط و مقررات ساختمانی				
کاربری	محل استقرار ساختمان	ضوابط مربوط به دسترسی پلاک	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان و حداکثر ارتفاع طبقات
محورهای مختلط مقیاس محله	محل استقرار ساختمان در محورهای مختلط مقیاس محله بر اساس ضوابط گونه مسکونی مربوطه است.	نحوه دسترسی پیاده به بنا می‌بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلامانع است.	- ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. - حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. - تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	- در کاربری مختلط حداکثر ارتفاع طبقه همکف ۵ متر و حداکثر ارتفاع هر طبقه در طبقات بالاتر، ۳٫۵ متر خواهد بود. - در صورت احداث فعالیت فرهنگی با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقه فرهنگی تا میزان ۸ متر مجاز می‌باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنای احداثی نمی‌بایستی از ۲۷ متر فراتر رود. - به منظور ارتباط بین بدنه کاربری‌های حاشیه با محور، سطح طبقه همکف می‌بایست هم‌تراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (بر اساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند

کاربری	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
محورهای مختلط مقیاس محله	- کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه محورهای مختلط بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر نماسازی شود. - نمای ساختمان‌ها 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 نماسازی آن‌ها استفاده گردد. - خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد، استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامتناسب، به‌طور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان‌پذیر است. - وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) و یا آجر (با هر رنگی) نماسازی گردد. - استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. - استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یک‌دست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. - نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. - هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. - به‌منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان‌های شاخص و عمومی (در صورتی‌که دارای طرح خاص باشد) طرح به‌صورت ویژه و با حضور طراح، به‌صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود. - صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.	بر اساس ضوابط گونه مسکونی مربوطه الزامی است.	- تأمین پارکینگ در پلاک‌های دارای کاربری مختلط مقیاس محله بر اساس ضوابط خاص هر کاربری صورت می‌پذیرد. - تبصره: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری تجاری یا خدمات عمومی غیرانتفاعی، پیش‌بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربری‌های غیر از خدمات عمومی غیرانتفاعی (با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ نداشته‌اند) مجاز است.

نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه								فعالیت
کاربری تجاری یا محورهای مختلط (تجاری خدماتی مسکونی)	نوع استفاده	سطح اشغال	تراکم	موقعیت استقرار	نوع استفاده	سطح اشغال	تراکم	موقعیت استقرار
	لابی	مشمول	مشمول	ز-ه	فیلتر آسانسور	مشمول	۳-*	ز-ه-ط-ب
	تأسیسات (پست برق و گاز)	مشمول	**	ح-ز-ه-ط-ب	داکت تأسیسات	مشمول	-	ز-ه-ط-ب
	انباری	مشمول	**	ز-ه-ط-ب	آسانسور	مشمول	***	ز-ه-ط-ب
	راه پله و پله برقی	مشمول	*	ز-ه-ط-ب	درز انقطاع	-	-	ح-ز-ه-ط-ب
	راهرو	مشمول	*	ز-ه-ط-ب	نورگیر	مشمول	-	ز-ه-ط-ب
	موتورخانه و تأسیسات	مشمول	**	ز-ه-ط-ب	سرایداری	مشمول	۵	ز-ه-ط-ب
	پله فرار	۱	-	ح-ز-ه-ط-ب	نگهبانی	مشمول	۵	ز-ه-ط-ب
	خرپشته	مشمول	۳	ب	انباری تجاری در حیاط	مشمول	مشمول	ح
	سرویس بهداشتی	مشمول	*	ح-ز-ه-ط-ب	انباری تجاری زیر پله	مشمول	**	ز-ه-ط
	پارکینگ اختصاصی	مشمول	-	ز-ه-ط	انباری تجاری در خرپشته	مشمول	مشمول	ب
	رمپ مسقف	مشمول	**	ز-ه-ط	موتورخانه آسانسور	مشمول	۳	ب
	رمپ معلولین	-	-	ح-ز-ه-ط-ب	اتاق فامیلی روم و سرویس بهداشتی	مشمول	*	ز-ه-ط-ب
	حیاط خلوت	۲	-	ح-ز-ه-ط-ب	سرویس بهداشتی حیاط	۶	۶	ح
	سایبان	مشمول	۴	ح-ب	پارکینگ (سایبان در فضای باز)	مشمول	-	ح
	نمازخانه	مشمول	*	ز-ه-ط	پیلوت جهت پارکینگ	مشمول	-	ه
	پارکینگ	مشمول	-	ز-ه-ط	آلاچیق	۴	۴	ح ب
	رمپ و ایست رمپ (مسقف و غیر مسقف)	مشمول	-	ز-ه-ط	گلخانه در باغ بام	۸	۸	ب
	بارانداز مسقف (تخلیه بار)	مشمول	مشمول	ح-ز-ه-ط	اطاقک نگهداری پسماند	مشمول	-	ز-ه-ط-ب
	تأسیسات مورد نیاز در بام	مشمول	-	ب	بالابر	مشمول	***	ز-ه-ط-ب
	اطلاعات و راهنما	مشمول	۵	ز-ه-ط	پارکینگ مکانیزه	مشمول	-	ز-ه-ط
	وید داخلی	مشمول	۷	ز-ه-ط-ب	انبار	مشمول	**	ز-ه-ط-ب
	فضای باز تجاری (پیشخوان)	-	-	ح-ه	فضای باز مشترک فودکورت	مشمول	مشمول	ح-ز-ه-ط-ب
					ایست رمپ غیر مسقف	مشمول	-	ح
ح=حیاط، ز=زیرزمین، ه=همکف، ط=طبقات، ب=پشت بام								
۱. پله فرار تنها در صورتی که خارج از محدوده ساختمان بوده و فاقد ساخت و ساز پیرامونی باشد از شمول سطح اشغال خارج است.								
۲. مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان در سطح اشغال محسوب نمی گردد								
۳. اتاقک آسانسور، آسانسور، فیلتر و خرپشته پشت بام جمعاً تا ۲۵ مترمربع معاف از تراکم است.								
۴. آلاچیق و سایبان تا حداکثر ۱۲ متر معاف از تراکم – در باغ بام بر اساس ضوابط باغ بام								
۵. سرایداری تا ۴۰ مترمربع، نگهبانی-اطلاعات تا ۱۲ مترمربع معاف								
۶. تا ۴ مترمربع معاف از سطح اشغال و تراکم								
۷. مشمول در اولین طبقه تراکمی.								
۸. بر اساس ضوابط باغ بام								
تبصره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.								
* در صورتی که کاربری پارکینگ تأسیسات یا انبار باشد جزو تراکم نیست								
** در زیرزمین غیر تجاری معاف از تراکم								
*** در طبقات مشمول، در زیرزمین تابع کاربری، در طبقه مشاعات غیر مشمول								

۲-۳-۱- کاربری تجاری

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

الف) فاز تجاری یا کاربری تجاری مقیاس محله: شامل کاربری‌های تجاری مقیاس محله یا تجاری (فاز تجاری) در برخی محلات هستند که بر اساس طرح‌های اجرایی و یا طرح‌های ملاک عمل تثبیت یا پیشنهاد گردیده‌اند و در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربری تجاری مقیاس محله مشخص گردیده‌اند.

ب) کاربری تجاری مقیاس ناحیه

پ) مجتمع‌های تجاری مصوب (در قالب طرح‌های موضوعی و موضوعی) که با توجه به دارا بودن طرح مصوب، احداث بنا و سطح اشغال و تراکم بر اساس طرح مصوب صورت خواهد پذیرفت.

ت) مجتمع‌های 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 گردیده‌اند.

ث) کاربری‌های تجاری حاشیه معابر مختلط

با توجه به دسته‌بندی فوق، در ادامه ضوابط مرتبط با مجتمع‌های تجاری، کاربری‌های تجاری در حاشیه معابر و کاربری تجاری مقیاس شهر ویژه ارائه گردیده است.

۱-۲-۳-۱- کاربری تجاری مقیاس محله

کاربری‌های تجاری مقیاس محله و ناحیه شامل کاربری‌های تجاری محله یا تجاری (فاز تجاری) در برخی محلات هستند که بر اساس طرح‌های اجرایی و یا طرح‌های ملاک عمل تثبیت گردیده‌اند و در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه مشخص گردیده‌اند.

قطعات فاز تجاری عمدتاً در حاشیه فضای عمومی با نقش اجتماعی و یا پارکینگ شکل گرفته و با توجه به واگذاری‌های صورت گرفته و حقوق مکتسبه ایجاد شده تثبیت گردیده‌اند. با توجه به شرایط خاص این کاربری‌ها ضوابط زیر برای احداث بنا در این قطعات پیش‌بینی گردیده است.

الف- ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۲-۳-۱-۱- حدنصاب تفکیک در کاربری تجاری مقیاس محله معادل ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: این حدنصاب مشمول تفکیک‌های قبل از تصویب طرح تفصیلی حاضر نخواهد شد و صرفاً برای تفکیک‌های آتی ملاک عمل است.

۱-۲-۳-۱-۲- در محدوده حوزه‌های شمال غرب، مرکزی و میانی شرقی و در گونه‌های تیپ ۳ و ویژه بازآفرینی (گونه مربوط به مختلط مقیاس محله) سایر حوزه‌ها حداقل اندازه واحد تجاری معادل ۱۵ مترمربع و حداقل عرض واحد تجاری ۳ متر و حداکثر ارتفاع ۵ متر است. در حوزه‌های شمال شرق، جنوب غرب، میانی غربی و جنوب شرقی (در سایر

تیپ‌ها به غیر از گونه‌های تیپ ۳ و ویژه بازآفرینی) حداقل اندازه واحد تجاری معادل ۲۱ مترمربع و حداقل عرض واحد تجاری ۳،۵ متر و حداکثر ارتفاع ۵ متر است.^۱

۱-۳-۲-۱-۳- احداث بنا در کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه به صورت حداکثر دو طبقه با کاربری تجاری مجاز است.
۱-۳-۲-۱-۴- از آنجا که در پلاک‌های فاز تجاری پیش‌بینی پارکینگ و فضاهای عمومی این واحدها در قالب فضای باز میانی طراحی گردیده است احداث پارکینگ برای پلاک‌های مذکور در نظر گرفته نشده است. تبدیل فضای باز میانی به کاربری به غیر از پارکینگ یا فضای سبز عمومی ممنوع است.

۱-۳-۲-۱-۵- با توجه به اینکه کاربری تجاری مقیاس محله (فاز تجاری) کاربری‌های تجاری با مساحت بالا بوده‌اند که برای آن‌ها طرح تفکیک به صورت قطعات عمدتاً ریزدانه پیرامونی و فضای سبز و پارکینگ میانی عمومی پیش‌بینی شده‌اند و با توجه به تأمین 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.

۱-۳-۲-۱-۶- در کاربری تجاری محله که به صورت فاز تجاری پیش‌بینی گردیده است؛ احداث بنا در قالب یک واحد مجاز است. با توجه به وجود فضای پارکینگ روباز عمومی، صرفاً یک جای پارک در قالب استفاده از فضای پارکینگ فاز تجاری مجاز می‌باشد و تأمین پارکینگ سایر واحدها الزامی است. علاوه بر این در خصوص قطعات با کاربری تجاری انتفاعی مقیاس محله که در قالب فاز تجاری نمی‌باشد، پیش‌بینی تعداد واحد بر اساس ضوابط مصوب صورت پذیرد. همچنین تأمین پارکینگ برابر ضوابط و مقررات کاربری تجاری انتفاعی مقیاس محله الزامی است.^۲
۱-۳-۲-۱-۷- 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 به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۲ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۲-۳-۱- کاربری تجاری مقیاس ناحیه

کاربری‌های تجاری مقیاس ناحیه شامل کاربری‌های تجاری مقیاس ناحیه در برخی مراکز ناحیه‌ای هستند که در طرح تفصیلی تدقیق گردیده‌اند...

الف- ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۳-۲-۲-۱- حدنصاب تفکیک در کاربری تجاری مقیاس ناحیه معادل ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.
تبصره: این حدنصاب مشمول تفکیک‌های قبل از تصویب طرح تفصیلی حاضر نخواهد شد و صرفاً برای تفکیک‌های 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- حداقل اندازه مساحت واحدهای تجاری معادل ۳۰ مترمربع با حداقل عرض ۳,۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر می‌باشد.^۱
- ۱-۳-۲-۲-۴- 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 بهره‌برداری فرهنگی با رعایت پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت در زیرزمین مجاز است. در صورت عدم احداث کاربری خدمات غیرانتفاعی 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 (هرکدام بیشتر باشد) الزامی است. ۳۰ درصد فضای باز قطعه به صورت پیشخوان به عنوان فضای اجتماعی در لبه خیابان پیش‌بینی گردیده است.
- ۱-۳-۲-۲-۵- احداث انباری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز (در زیرزمین) به ازای هر واحد یک باب انباری به میزان حداکثر مساحت تجاری مجاز است

۱-۳-۲-۱- کاربری تجاری (مجموع‌های تجاری) مقیاس منطقه و شهر^۲

الف) فعالیت‌های مجاز

- احداث کاربری‌های تجاری در کلیه مقیاس‌ها بر اساس ضوابط مجاز است.
- احداث کاربری آموزشی در کلیه مقیاس‌ها بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری آموزش تحقیقات و فناوری بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
^۲ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۴ ضوابط کاربری تجاری انتفاعی مقیاس شهر مطابق ضوابط این کاربری در مقیاس منطقه تعیین شده است.

- احداث کاربری اداری و اداری غیردولتی 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.
- احداث کاربری فرهنگی هنری بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مذهبی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث خدمات حمل و نقل (به جز پارکینگ وسایل نقلیه سنگین) بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.

- احداث کاربری تجهیزات شهری بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تأسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری پارک و فضای سبز بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تفریحی گردشگری بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مراکز اقامتی بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.

ب- ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۳-۲-۱-۱- حداقل مساحت مورد نیاز جهت احداث مجتمع تجاری ۱۵۰۰ مترمربع است. دسترسی کاربری تجاری (مجتمع تجاری) حداقل از طریق یک معبر شریانی درجه ۲ اصلی یا جمع و پخش‌کننده با عرض حداقل ۲۴ متر و یک معبر فرعی با عرض حداقل ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی الزامی است.
- ۱-۳-۲-۱-۲- حداکثر زیربنای تراکمی ساختمانی در مجتمع تجاری، شامل کاربری‌های 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
- ۱-۳-۲-۱-۳- حداقل اندازه مساحت واحدهای تجاری معادل ۵۰ مترمربع با حداقل عرض ۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر است^۱.
- ۱-۳-۲-۱-۴- در مجتمع‌های تجاری، بهره‌برداری 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 می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ج- سایر ضوابط

۱-۳-۲-۱-۵- رعایت حداقل ۳۰ درصد فضای باز در مجتمع‌های 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 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.

۱-۳-۲-۱-۶- به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد

۱-۳-۲-۱-۷- محل احداث بنا در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در بر محور می‌باشد.

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

۱-۳-۲-۱-۸- به منظور افزایش نفوذپذیری و ایجاد بدنه فعال شهری در جداره‌های بیرونی مجتمع‌های تجاری و یا در لبه محورهای مختلط با عملکرد اجتماعی و همچنین ارتباط بین بدنه کاربری‌های حاشیه با محور، دسترسی پیاده به تجاری‌های حاشیه مجتمع‌های تجاری سطح طبقه همکف می‌بایست هم‌تراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (بر اساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند و دسترسی پیاده به تجاری‌های حاشیه محور تأمین گردد

۱-۳-۲-۱-۹- حداقل دهانه مغازه‌ها جهت هماهنگی ۴ متر و به عمق ۶ متر است.

۱-۳-۲-۱-۱۰- حداقل مساحت تفکیک اعیانی مغازه ۲۴ مترمربع بوده و تفکیک مغازه‌ها به مساحت کمتر از ۲۴ مترمربع مجاز نیست.

۱-۳-۲-۱-۱۱- 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 نیم‌طبقه در کاربری تجاری معادل ۵۰ درصد مساحت هر واحد در یک طبقه با ارتفاع حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. حداقل ارتفاع واحد تجاری جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. در ضمن رعایت حداکثر ارتفاع ذکرشده برای کل بنا الزامی است.^۱

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 می‌تواند تا ۶,۵ متر افزایش یابد. (مشروط به رعایت حداکثر ارتفاع ۲۷ متر)^۲

۱-۳-۲-۱-۱۲- احداث نیم‌طبقه تنها در طبقه همکف و اول مجاز است.

۱-۳-۲-۱-۱۳- 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 نمی‌گردد.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۲ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱۴-۱-۳-۲-۱-۱- طراحی ورودی و نمای مجتمع‌های تجاری می‌بایست به صورت ویژه صورت گیرد و به تأیید کمیته سیما و منظر شهری برسد.

۱۵-۱-۳-۲-۱-۱- حداقل ۴۰٪ زیربنا باید به فضای آلوده‌شد عمومی (راهروها و فضاهای باز) اختصاص یابد.

۱۶-۱-۳-۲-۱-۱- حداقل عرض راهروهای تجاری ۲٫۵ متر است.

۱۷-۱-۳-۲-۱-۱- تفکیک مغازه‌ها به دو یا چند واحد کوچک‌تر امکان‌پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ‌تر بلامانع است.

۱۸-۱-۳-۲-۱-۱- نصب آسانسور و نصب پله‌برقی در پاساژها و مجتمع‌های تجاری الزامی است

۱۹-۱-۳-۲-۱-۱- هرگونه پیش‌آمدگی در معابر عمومی ممنوع است.

۲۰-۱-۳-۲-۱-۱- نورپردازی مجتمع تجاری در ساعات شب الزامی است.

۲۱-۱-۳-۲-۱-۱- 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.

۲۲-۱-۳-۲-۱-۱- در احداث مجتمع، موارد ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین‌نامه ۲۸۰۰)، آتش‌سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می‌بایست در نظر گرفته شود.

د- ضوابط پارکینگ

۲۳-۱-۳-۲-۱-۱- معادل ۵۰ درصد مساحت ناخالص تجاری و یا به ازای هر واحد تجاری یک جای پارک (هرکدام بیشتر باشد) می‌بایست به فضای پارکینگ تجاری اختصاص یابد.

تبصره ۱: در خصوص احداث مازاد پارکینگ (پارکینگ عمومی) در مجتمع‌های تجاری با توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین‌رو (جهت دسترسی به پارکینگ)، تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط محدود می‌گردد. به این ترتیب پیش‌بینی پارکینگ به میزان تأمین حداقل مازاد پارکینگ ۱۰ درصد مساحت ناخالص تجاری در مجتمع‌های تجاری و ایستگاهی الزامی است.

۲۴-۱-۳-۲-۱-۱- احداث پارکینگ سایر فعالیت‌ها، بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه محاسبه می‌گردد.

۲-۳-۲-۱-۱- فعالیت‌های تجاری حاشیه معابر مختلط

ب- ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۳-۲-۲-۱-۱- احداث واحد تجاری در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه صرفاً به صورت یک واحد مجاز است.

۱-۳-۲-۲-۲- حدافل مساحت واحد تجاری در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه معادل ۵۰ مترمربع باحداقل عرض ۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر است.^۱

۱-۳-۲-۲-۳- حدافل مساحت واحد تجاری در حاشیه معابر مختلط مقیاس ناحیه معادل ۳۰ مترمربع باحداقل عرض ۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر است.^۲

۱-۳-۲-۲-۴- حدافل مساحت واحد تجاری در حاشیه معابر مختلط مقیاس محله در محدوده حوزه‌های شمال غرب، مرکزی و میانی شرقی و در گونه‌های تیپ ۳ و ویژه بازآفرینی (گونه مربوط به مختلط مقیاس محله) سایر حوزه‌ها حداقل اندازه واحد معادل ۱۵ مترمربع و حداقل عرض تجاری ۳ متر و حداکثر ارتفاع ۵ متر و در حوزه‌های شمال شرق، جنوب غرب، میانی غربی و جنوب شرقی (در سایر تیپ‌ها به غیر از گونه‌های تیپ ۳ و ویژه بازآفرینی) حداقل اندازه واحد معادل ۲۱ مترمربع و حداقل عرض تجاری ۳,۵ متر و حداکثر ارتفاع ۵ متر است.^۳

۱-۳-۲-۲-۵- حدافل مساحت دفاتر کار، دفاتر شرکت‌های خصوصی در کاربری تجاری لنتفاعی مشابه محوره‌های مختلط معادل ۵۰ مترمربع خالص است.^۴

تبصره: این ضابطه شامل طرح‌های موضعی و آماده‌سازی مصوب در طرح‌های تفصیلی بازنگری درج گردیده است؛ نمی‌شود.

۱-۳-۲-۲-۶- احداث نیم‌طبقه در هر واحد تجاری تنها با همان فعالیت مجاز است.

۱-۳-۲-۲-۷- 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 نیم‌طبقه در کاربری تجاری معادل ۵۰ درصد مساحت هر واحد در یک طبقه با ارتفاع حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. حداقل ارتفاع واحد تجاری جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است.^۵

۱-۳-۲-۲-۸- هرگونه پیش‌آمدگی در معابر عمومی ممنوع است.

ج- سایر ضوابط

۱-۳-۲-۲-۹- تأمین پارکینگ معادل ۵۰ درصد از مساحت ناخالص تجاری الزامی است.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۲ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۳ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۴ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

^۵ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۳-۳-۱- مختلط انتفاعی- غیرانتفاعی

در طرح تفصیلی شهر مشهد برخی از پلاک‌های درشت‌دانه به عنوان کاربری مختلط انتفاعی و غیرانتفاعی پیش‌بینی گردیده‌اند که نمی‌توان در چارچوب ضوابط و مقررات عمومی طرح تفصیلی آن را دسته‌بندی نمود و نیازمند پیش‌بینی 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 کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی و کاربری‌های انتفاعی مجاز است.

۱-۳-۳-۲- با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، رعایت حرایم و بستر کال‌ها، مسیل‌ها و سایر تأسیسات شهری الزامی است.

۱-۳-۳-۳- تخصیص کاربری‌های انتفاعی به منظور تحقق‌پذیری کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی صورت پذیرفته است. لذا پلاک‌های مذکور می‌بایست در قالب یک مجموعه طراحی و پاسخگویی به قسمت‌های انتفاعی هم‌زمان با تحقق قسمت‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی صورت پذیرد.

۱-۳-۳-۴- با توجه به کمبود خدمات غیرانتفاعی در سطح شهر مشهد پیش‌بینی سهم خدمات عمومی ناشی از اعمال اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و تبصره ۴ ماده‌واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی یا شهرداری در کاربری مختلط انتفاعی غیرانتفاعی الزامی است.

تبصره یک: حداقل سهم کاربری خدمات غیرانتفاعی و معايير اصلي عمومي ۴۳,۷۵ درصد است.
تبصره ۲: حداکثر سهم کاربری ناخالص مسکونی نمی‌بایستی از ۵۶,۲۵ درصد سهم زمین فراتر رود. بدیهی است این موضوع نافی اعمال مفاد قانونی نظیر تبصره ۴ ماده‌واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی یا شهرداری نخواهد بود.

تبصره ۳: نقشه تفکیکی و سهم خدمات پیش‌بینی شده آن بر اساس اولویت کمبود خدمات مقیاس محله و ناحیه و یا پیشنهادات طرح‌های تفصیلی می‌بایستی به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد.

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

۱-۳-۳-۶- پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری الزامی است.

۴-۳-۱- کاربری آموزشی

۱-۴-۳-۱- آموزشی دولتی

۱-۴-۳-۱-۱- مراکز آموزشی مقیاس شهر، شامل خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارسی 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.

۱-۴-۳-۱-۲- 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.

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

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

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

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

الف- ضوابط استقرار بنا در کاربری آموزشی

۱-۴-۳-۱-۷- 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.

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

۱-۴-۳-۱-۹- در صورتی که قصد تفکیک کاربری آموزشی وجود داشته باشد رعایت حدنصاب‌های زیر الزامی است

۱-۴-۳-۱-۱۰- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس شهر ۵۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس شهر ۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

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 حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.^۱

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱۱-۱-۳-۴-۱- حدافل 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. 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 حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

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

۱۳-۱-۳-۴-۱- حدافل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس محله برای دبستان ۱۰۰۰ مترمربع و برای مهدکودک ۵۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس محله ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین 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 اعلام‌شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های آموزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱۴-۱-۳-۴-۱- در کاربری‌های آموزشی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، معادل ۵ درصد سطح اشغال مازاد بر سطح اشغال همکف (تا حداکثر مساحت ۲۵۰ مترمربع) در این کاربری‌ها امکان احداث فعالیت انتفاعی متناسب با کاربری آموزشی (مانند فروشگاه لوازم‌التحریر، 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 هرگونه تفکیک آن غیرمجاز است. (تجاری‌های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری آموزشی هستند).

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

۱۶-۱-۳-۴-۱- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد منطقه‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده و بالاتر (به‌جز شریانی درجه یک) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان‌پذیر 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 شمرده می‌شوند

۱۷-۱-۳-۴-۱-۱۷-دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد ناحیه‌ای 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 امکان‌پذیر است

۱۸-۱-۳-۴-۱-۱۸-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، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان‌پذیر است.

۱۹-۱-۳-۴-۱-۱۹-احداث نیم‌طبقه در کاربری آموزشی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مزاد بر تراکم مجاز است.^۱

۲۰-۱-۳-۴-۱-۲۰-حداقل ۲۵ درصد از فضای باز کاربری آموزشی می‌بایست به فضای سبز اختصاص داده شود.

۲۱-۱-۳-۴-۱-۲۱-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.

۲-۴-۳-۱- آموزشی 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 غیردولتی 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 غیردولتی 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 غیردولتی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

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

۱-۳-۴-۲-۳- استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سروصدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان و نظایر آن‌ها ممنوع است.

^۱ بر اساس مصوبه شورای عالی مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۲

۳-۴-۱- کاربری‌های آموزشی (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری‌های آموزشی (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک‌های با کاربری‌های آموزشی می‌باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری خدماتی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده‌اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک‌ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری‌ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده‌اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک‌ها با کاربری طرح‌های پیشین و به صورت ستاره‌دار مشخص گردیده‌اند. نظر به اینکه هدف از ستاره‌دار 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 می‌باشد.

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

پ- کلیه پلاک‌هایی که برابر بررسی‌های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده‌اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک‌های 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 مشمول ملک نباشد.

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

تبصره ۱- در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می‌بایستی 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 تأمین ضوابط کاربری مربوطه با تأیید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق‌الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (کاربری‌های خدماتی) و تبصره ۴ ماده‌واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل‌ذکر است بر اساس صورت‌جلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده‌واحد فوق‌الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح‌نامه 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.

۵-۳-۱- 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.

۱-۳-۵-۱-۲- احداث خوابگاه‌های دانشجویی، سرایداری و نگهبانی مجاز است.

۱-۳-۵-۱-۳- احداث کاربری‌های مکمل کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری از قبیل انتظامات، آزمایشگاه، کارگاه و آتلیه مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها^۱

۱-۳-۵-۱-۴- با توجه به تأثیرات کالبدی و فضایی کاربری‌های درشت‌دانه، طرح معماری و طراحی احداث مراکز آموزش، تحقیقات و فن آوری بیش از ۱۰ هکتار نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ است.

۱-۳-۵-۱-۵- 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.

۱-۳-۵-۱-۶- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه است.

۱-۳-۵-۱-۷- احداث خوابگاه برای تأمین نیاز دانشجویان در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است.

۱-۳-۵-۱-۸- 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.

۱-۳-۵-۱-۹- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث عملکرد علوم دینی به عنوان کاربری آموزش تحقیقات و فناوری در شهر مشهد معادل یک هکتار می‌باشد پاسخگویی به کاربری آموزش علوم دینی برای پلاکهای وضع موجود و پلاکهایی که در طرح تفصیلی با کاربری علوم دینی مشخص شده اند با مساحت وضع موجود مجاز است حد نصاب پاسخگویی مذکور مربوط به کل حوزه های برنامه ریزی می‌باشد. احداث مسجد نمازخانه ، کتابخانه و سایر فعالیتهای مکمل حوزه علمیه و علوم دینی در قالب حداکثر سطح اشغال و تراکم مجاز طرح تفصیلی مصوب مجاز است.

تبصره: در محدوده حوزه مرکزی شهر مشهد حداقل مساحت تفکیک عملکرد مذکور میتواند تا ۱۰۰۰ متر مربع کاهش یابد حداکثر تراکم ساختمانی ۱۳۵ درصد حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه و حداکثر ارتفاع ۱۲ متر می‌باشد در این حوزه تامین دسترسی از یک معبر محلی اصلی و بالاتر با حداقل عرض ۱۲ متر الزامی است

۱-۳-۵-۱-۱۰- 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.

^۱ به استناد بند ۷ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

(د) سایر ضوابط

- ۱-۳-۵-۱-۱۱ - 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 همپیوندی این مجموعه با سایر پهنه‌های شهری حذف حصار فیزیکی دانشگاه با هماهنگی مجموعه مدیریت آموزش عالی توصیه می‌گردد.
- ۱-۳-۵-۱-۱۲ - ۲۰ درصد سطح عرصه کاربری آموزش تحقیقات و فناوری باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- ۱-۳-۵-۱-۱۳ - 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.
- ۱-۳-۵-۱-۱۴ - صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۳-۶- کاربری اداری

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری‌های اداری موجود تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری اداری در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری اداری در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می‌باشد.

۱-۳-۶-۱- اداری مقیاس شهر و فراشهر

۱-۳-۶-۱-۱ احداث ادارات دولتی و عمومی در سطح شهر و فراشهر، از قبیل شورای اسلامی شهر، شهرداری و سازمان‌های تابعه (۱-۲۳۱۳)، سرپرستی بانک‌ها (۲-۲۳۱۳)، سازمان‌ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه‌ها (۳-۲۳۱۳)، سفارتخانه‌ها، کنسولگری و سازمان‌های بین‌المللی (۵-۲۱۱۳)، بنیادها و نهادهای عمومی (۶-۲۳۱۳) در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری اداری

۱-۳-۶-۱-۲ 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.

۱-۳-۶-۱-۳ حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری مقیاس شهر و فراشهر ۵۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۴۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۶-۱-۴ حداکثر تراکم اداری مقیاس شهر و فراشهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی همکف (یازیرزمین) است.

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

۱-۳-۶-۱-۵ 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 مراجعه‌کنندگان الزامی است.

۱-۳-۶-۱-۶ احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ 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.

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

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

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

- ۱-۱۰-۱-۳-۶-۱-۱۰ 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.
- ۱-۱۱-۱-۳-۶-۱-۱۱ در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

- ۱-۱-۳-۶-۱-۱۱ 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.
- ۱-۲-۳-۶-۱-۱۲ در کلیه ساختمان‌های اداری - انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.
- ۱-۳-۳-۶-۱-۱۳ 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.
- ۱-۴-۳-۶-۱-۱۴ رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.
- ۱-۵-۳-۶-۱-۱۵ کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۲-۱-۳-۶-۱-۲ 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

- ۱-۲-۳-۶-۲-۲ 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.
- ۱-۴-۳-۶-۲-۴ حداکثر تراکم اداری مقیاس منطقه ۱۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی همکف (یا زیرزمین) و حداکثر ارتفاع کل ساختمان برابر ۲۰ متر است.^۱
- تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجاز کل ساختمان بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می‌کند.

^۱ به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

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

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

۷-۲-۶-۱-۳- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.
۸-۲-۶-۱-۳- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مازاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۹-۲-۶-۱-۳- 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.
۱۰-۲-۶-۱-۳- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱۱-۲-۶-۱-۳- 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 به عنوان 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.

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

۱۳-۲-۶-۱-۳- 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.

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

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

۳-۶-۱-۳- اداری مقیاس ناحیه

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

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

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

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

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

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

۵-۳-۶-۳-۱- 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.

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

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

ج) سایر ضوابط

۸-۳-۶-۳-۱- 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.

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

۱۰-۳-۶-۳-۱- 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.

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

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

۴-۳-۶-۱- 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.

۱-۳-۶-۴-۱- 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

۲-۴-۳-۱- 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:

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

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

۵-۴-۶-۳-۱- حداقل اندازه واحد اداری غیر دولتی، معادل ۷۵ متر است.

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

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

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

۷-۳-۱- کاربری انتظامی

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری‌های انتظامی موجود تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری انتظامی در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری انتظامی در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می‌باشد.

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

۱-۳-۷-۱-۲- 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.

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

۱-۳-۷-۱-۴- 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 بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری انتظامی تبعیت می‌کند.

۱-۳-۷-۱-۵- 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 به‌منظور استفاده کارکنان و یک واحد به‌منظور استفاده مراجعه‌کنندگان الزامی است.

۱-۳-۷-۱-۶- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری به‌منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به‌عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

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

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

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

۱-۳-۷-۱-۱۰- 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.

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

ج) سایر ضوابط

۱۲-۷-۳-۱- 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.

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

۱۴-۷-۳-۱- 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.

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

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

۲-۷-۳-۱- انتظامی مقیاس منطقه

۱-۷-۳-۲- دواير قضایی در سطح منطقه، شامل پلیس ۱۰+ (۸-۲۳۱۲)، آگاهی، کلانتری، پاسگاه (۱-۲۲۳۲)، پایگاه بسیج (۲-۲۳۳۲)، دادگاه (۳-۲۳۳۲) است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۲-۷-۳-۲- استقرار کاربری انتظامی مقیاس منطقه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه مجاز است.
۳-۷-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری انتظامی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۳۰ متر می‌باشد.

۴-۷-۳-۱- 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 بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری انتظامی تبعیت می‌کند.

۵-۷-۳-۱- 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.

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

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

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

۹-۲-۷-۳-۱- 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.

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

ج) سایر ضوابط

۱۱-۲-۷-۳-۱- 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.

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

۱۳-۲-۷-۳-۱- 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.

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

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

۳-۷-۳-۱- انتظامی مقیاس ناحیه

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

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

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

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

۴-۳-۷-۳-۱- 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 بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری انتظامی تبعیت می‌کند.

۵-۳-۷-۳-۱- 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.

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

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

ج) سایر ضوابط

۸-۳-۷-۳-۱- 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.

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

۱۰-۳-۷-۳-۱ 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.

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

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

۱-۳-۸-۱- درمانی مقیاس شهری

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۸-۱-۱- احداث مراکز بهداشتی درمانی مقیاس شهر شامل بیمارستان‌های اصلی شهر (۲۵۴۱)، مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست (۲۵۴۲)، تیمارستان (۲۵۴۳)، خانه سالمندان (۲۵۴۵)، مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی (۲۵۴۶) و درمانگاه‌های دامپزشکی (۲۵۴۷) در این کاربری مجاز است.

۱-۳-۸-۱-۲- 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

۱-۳-۸-۱-۳- 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 الزاماً توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آن‌ها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۱-۳-۸-۱-۴- 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 بر اساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط درمانی حاضر تبعیت می‌کند.

۱-۳-۸-۱-۵- احداث نیم طبقه در کاربری درمانی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکرشده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱-۳-۸-۱-۶- 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 پخش کننده الزامی است. (لازم به ذکر است ضوابط دسترسی مشمول بیمارستان‌های موجود نمی‌گردد)

۱-۳-۸-۱-۷- 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.

۱-۳-۸-۱-۸- 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.

۱-۳-۸-۱-۹- تجهیز فضای باز با کاشت درخت و فضای سبز الزامی است. ضروری است حداقل ۵۰ درصد از فضای باز به فضای سبز و کاشت درخت تخصیص یابد. به ازای کاشت هر درخت به میزان ۲*۲ برابر با ۴ مترمربع به‌عنوان فضای سبز محاسبه می‌گردد و صدور پایانکار منوط به کاشت درختان است.

۱-۳-۸-۱-۱۰- باهدف تأمین فضای مناسب، در کلیه کاربری‌های درمانی پیش‌بینی عقب‌نشینی به عمق حداقل ۶ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی است. لازم به ذکر است این ضوابط مشمول بیمارستان‌های موجود نمی‌گردد)

۱-۳-۸-۱-۱۱- احداث دو طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به‌منظور 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 به‌عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

تبصره ۱: به‌منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد عرصه مازاد بر تراکم مجاز (در قالب سطح اشغال تعیین شده) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب 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.

تبصره ۲: احداث واحدهای مسکونی موقت برای سکونت پزشکان مقیم به صورت سکونت موقت (پانسیون و ...) به عنوان کاربری انتفاعی بدون تفکیک از کاربری درمانی در قالب ضوابط تبصره یک بلامانع است.

تبصره ۳: احداث واحدهای اقامتی ویژه برای اقامت بیمار یا همراهان بیمار به عنوان کاربری انتفاعی بدون تفکیک از کاربری درمانی در قالب ضوابط تبصره یک بلامانع است.

ب-۲) ضوابط احداث مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست، تیمارستان، خانه سالمندان، مراقبت‌های معتادین،

معلولین و مراکز توان‌بخشی

۱-۳-۸-۱-۱۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای مراکز درمانی فوق بر اساس ضوابط سازمان بهزیستی یا ارگان ذی‌ربط است.

۱-۳-۸-۱-۱۳- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه است.

۱-۳-۸-۱-۱۴- دسترسی مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست، تیمارستان و خانه سالمندان حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده به بالا (به جز شریانی درجه یک) الزامی است.

۱-۳-۸-۱-۱۵- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع از مساحت زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱۶-۱-۸-۳-۱- تجهیز فضای باز با کاشت درخت و فضای سبز الزامی است. ضروری است حداقل ۵۰ درصد از فضای باز به فضای سبز و کاشت درخت تخصیص یابد.

ج) سایر ضوابط

۱۷-۱-۸-۳-۱- تفکیک کاربری درمانی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نمی‌باشند.

۱۸-۱-۸-۳-۱- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱۹-۱-۸-۳-۱- تأمین فضای باز بدون احتساب پارکینگ موردنیاز الزامی است.

۲۰-۱-۸-۳-۱- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۲-۸-۳-۱- درمانی مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۸-۳-۲-۱- 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).

۲-۸-۳-۲-۲- 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.

۳-۸-۳-۲-۳- 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 تأیید 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 الزاماً توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آن‌ها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۴-۸-۳-۲-۴- 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.

^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 شمرد می‌شوند

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۳-۸-۳-۱-۱ احداث مراکز بهداشتی درمانی در سطح ناحیه، در این محدوده مجاز است از قبیل پاراکلینیک‌ها، پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی (۲۵۲۱)، پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی (۲۵۲۲).
- ۱-۳-۸-۳-۲-۱ احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۳-۸-۳-۳-۱-۱ 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.
- ۱-۳-۸-۳-۴-۱ حداقل 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.
- ۱-۳-۸-۳-۵-۱ احداث یک طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به‌منظور 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 به‌عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.
- تبصره ۲: به‌منظور 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: به‌منظور 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.
- ۱-۳-۸-۳-۶-۱ احداث نیم طبقه در کاربری درمانی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکرشده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱
- ۱-۳-۸-۳-۷-۱ 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 به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۸-۳-۸-۱- 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

- ۹-۳-۸-۱- تفکیک کاربری درمانی مقیاس ناحیه که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند، مجاز نمی‌باشند.
- ۱۰-۳-۸-۱- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.
- ۱۱-۳-۸-۱- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.
- ۱۲-۳-۸-۱- 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.
- ۱۳-۳-۸-۱- تأمین پارکینگ در سایر کاربری‌های درمانی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده‌اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۲ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

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

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۳-۳-۸-۴-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۱۰ متر می‌باشد.
- ۴-۳-۸-۴-۱- 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.
- ۵-۳-۸-۴-۱- احداث نیم طبقه در کاربری درمانی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۶-۴-۸-۱-۳- 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.

۷-۴-۸-۱-۳- احداث پارکینگ در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز بلامانع است.^۱

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

ج) سایر ضوابط

۹-۴-۸-۱-۳- تفکیک کاربری درمانی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده اند مجاز نمی باشند.

۱۰-۴-۸-۱-۳- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱۱-۴-۸-۱-۳- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم الاجراست.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۵-۸-۳-۱- مراکز دامپزشکی

مراکز درمانی دامپزشکی اعم از کلینیک، دفتر امور مشاوره، پلی کلینیک و بیمارستان ویژه حیوانات خانگی و شهری به مؤسساتی اطلاق می‌شود که بر اساس سیاست‌ها، ضوابط و برنامه‌های سازمان در انجام امور تشخیصی، درمانی، پیشگیری و بهداشتی به طور پاره‌وقت و یا تمام‌وقت 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 تأسیس و فعالیت می‌نماید.

الف) فعالیت‌های مجاز

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

۲-۵-۸-۳-۱- 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 بر اساس سیاست‌ها، ضوابط و برنامه‌های سازمان دامپزشکی کشور در انجام امور تشخیصی، درمانی، پیشگیری و بهداشتی به‌طور شبانه‌روزی 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 اکیپ‌های سیار به محل استقرار دام در محدوده جغرافیایی تعیین شده تأسیس و فعالیت می‌نماید.

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

۴-۵-۸-۳-۱- 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 موردنیاز داخل کاربری مورد نظر بدون احتساب شبکه دسترسی و پارکینگ الزامی است.

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

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

۷-۵-۸-۳-۱- 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، کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی

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

۹-۵-۸-۳-۱- استقرار مطب، کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی در کاربری‌های مسکونی در کل پلاک (در گونه‌های مسکونی کوتاه مرتبه با حداکثر تعداد دو طبقه) و یا یک واحد (در گونه‌های 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.

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

۱۱-۵-۸-۳-۱- حداقل اندازه قطعه جهت احداث مطب، کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی ۲۵۰ مترمربع است

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

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

تبصره: تأمین پارکینگ مورد نیاز در محورهای مختلط الزامی نیست

۱۴-۵-۸-۳-۱- تأمین ورودی مستقل و تهویه مستقل برای کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی الزامی است

۶-۸-۳-۱- کاربری‌های درمانی (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری‌های درمانی (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک‌های با کاربری‌های درمانی می‌باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری خدماتی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده‌اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک‌ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری‌ها در سرانه کاربری درمانی محاسبه نگردیده‌اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک‌ها با کاربری طرح‌های پیشین و به صورت ستاره‌دار مشخص گردیده‌اند. نظر به اینکه هدف از ستاره‌دار 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 می‌باشد.

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

پ- کلیه پلاک‌هایی که برابر بررسی‌های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده‌اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک‌های 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 مشمول ملک نباشد:

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

تبصره ۱- در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می‌بایستی 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 تأمین ضوابط کاربری مربوطه با تأیید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق‌الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (کاربری‌های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است بر اساس صورت جلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق‌الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح‌نامه 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.

۹-۳-۱- کاربری مذهبی

۹-۳-۱-۱- 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 ویژه‌ای برای استقرار این کاربری ارائه گردیده است. لازم به ذکر است در طرح تفصیلی کاربری‌های مذهبی موجود تثبیت گردیده است. احداث کاربری مذهبی در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می‌باشد.

۹-۳-۲- مذهبی مقیاس شهر

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

الف) ضوابط استقرار کاربری مذهبی

- ۹-۳-۲-۱- 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.
- ۹-۳-۲-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری مذهبی مقیاس شهر ۱۰۰۰۰ مترمربع (۱ هکتار) و حداقل بر یک قطعه با معبر ۶۰ متر می‌باشد.
- ۹-۳-۲-۳- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس شهر ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.
- ۹-۳-۲-۴- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، تأمین ۲ واحد پارکینگ برای کارکنان و مراجعان در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.
- ۹-۳-۲-۵- 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).
- ۹-۳-۲-۶- 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 نمی‌گردد.

ج) سایر ضوابط

- ۹-۳-۲-۷- احداث سرویس‌های بهداشتی (توالت‌های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به‌طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
- ۹-۳-۲-۸- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.
- ۹-۳-۲-۹- رعایت ضوابط حداقل ۶ متر عقب‌نشینی از بر عریض‌ترین گذرگاه جانبی در کاربری مذهبی مقیاس شهری جهت پیشخوان تجمع افراد تا سقف ۵٪ مساحت (حداقل ۳۵۰ مترمربع) الزامی است.
- ۹-۳-۲-۱۰- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱۱-۲-۹-۳-۱- 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.

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

۳-۹-۳-۱- 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

۲-۳-۹-۳-۱- 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 پخش‌کننده و بالاتر مجاز است.

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

۴-۳-۹-۳-۱- 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.

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

۶-۳-۹-۳-۱- احداث فعالیت‌های مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، کافه، 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).

۷-۳-۹-۳-۱- 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

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

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

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

۱۱-۳-۹-۳-۱- 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.

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

۴-۹-۳-۱- 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 کوچک‌مقیاس در این محدوده مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

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

ج) سایر ضوابط

- ۱-۳-۹-۴-۵- احداث سرویس‌های بهداشتی (توالت‌های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به‌طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
- ۱-۳-۹-۴-۶- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.
- ۱-۳-۹-۴-۷- 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.
- ۱-۳-۹-۴-۸- 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.
- ۱-۳-۹-۴-۹- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

کتابفروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

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

۵-۱-۱۰-۱-۳-۱-۱-۱ احداث نیم طبقه در کاربری فرهنگی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

۶-۱-۱۰-۱-۳-۱-۱-۱ دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۷-۱-۱۰-۱-۳-۱-۱-۱ به منظور تسهیل احداث فعالیت‌های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده‌مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش‌بینی شده جهت افزایش سهم حمل‌ونقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس شهر حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است. تبصره: تأمین پارکینگ در سایر کاربری‌های فرهنگی مقیاس شهر (که در نقشه مشخص گردیده‌اند) 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

۸-۱-۱۰-۱-۳-۱-۱-۱ به منظور تشویق جهت توسعه کاربری‌های 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 نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

۹-۱-۱۰-۱-۳-۱-۱-۱ تأمین فضای باز به میزان حداقل ۵۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱۰-۱-۱۰-۱-۳-۱-۱-۱ 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.

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

۲-۱-۳-۱-۱-۱-۱ فرهنگی هنری مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

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

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

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

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

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

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

تبصره: 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 حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر بر اساس 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 بر اساس از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره: به‌منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس منطقه، 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 تعریف‌شده است.

۵-۲-۱۰-۳-۱- احداث نیم‌طبقه در کاربری فرهنگی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکرشده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

۶-۲-۱۰-۳-۱- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۷-۲-۱۰-۳-۱- به‌منظور تسهیل احداث فعالیت‌های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده‌مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش‌بینی شده جهت افزایش سهم حمل‌ونقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس منطقه حاشیه

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تأمین پارکینگ در سایر کاربری‌های فرهنگی مقیاس منطقه (که در نقشه مشخص گردیده‌اند) 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

۸-۲-۱۰-۳-۱- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری‌های 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 نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

۹-۲-۱۰-۳-۱- 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.

۱۰-۲-۱۰-۳-۱- 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.

۱۱-۲-۱۰-۳-۱- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

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

۲-۳-۱۰-۳-۱- احداث سایر کاربری‌ها به‌غیر از 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.

۳-۳-۱۰-۳-۱- 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 پیش‌بینی 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 پیش‌بینی‌شده 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 پیش‌بینی شده (حداقل ۲۵۰ مترمربع) بلامانع است

۴-۳-۱۰-۱- 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: به منظور 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.

۵-۳-۱۰-۱-۱- احداث نیم طبقه در کاربری فرهنگی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

۶-۳-۱۰-۱- 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.

۷-۳-۱۰-۱- به منظور تسهیل احداث فعالیت‌های فرهنگی 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 فعالیت فرهنگی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است. تبصره: تأمین پارکینگ در سایر کاربری‌های فرهنگی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده‌اند) 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

۸-۳-۱۰-۱- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری‌های 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 نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

۹-۳-۱۰-۱- 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 به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

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

۴-۱۰-۳-۱- فرهنگی هنری مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۴-۱۰-۳-۱- احداث مراکز فرهنگی مقیاس محله، از قبیل کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک (۲۶۱۱) و گالری، نگارخانه، سینما و تئاتر کوچک در این محدوده مجاز است.
- ۲-۴-۱۰-۳-۱- احداث سایر کاربری‌ها به غیر از موارد مندرج در فوق در اراضی با کاربری فرهنگی مجاز نمی‌باشد.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

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

- ۳-۴-۱۰-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.
- تبصره: بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

- ۴-۴-۱۰-۳-۱- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس محله ۱۳۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

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

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس محله، معادل ۲۰ 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، کافه 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.

- ۵-۴-۱۰-۳-۱- احداث نیم طبقه در کاربری فرهنگی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۶-۴-۱۰-۳-۱-دسترسی اراضی فرهنگی 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.

۷-۴-۱۰-۳-۱-به منظور تسهیل احداث فعالیت‌های فرهنگی 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 حمل‌ونقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس محله حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

ج) سایر ضوابط

۸-۴-۱۰-۳-۱-به منظور تشویق جهت توسعه کاربری‌های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به‌منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، 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 به‌عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

۹-۴-۱۰-۳-۱-احداث پارکینگ در کاربری فرهنگی مقیاس محله الزامی نمی‌باشد

۱۰-۴-۱۰-۳-۱-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.

۱۱-۴-۱۰-۳-۱-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.

۱۲-۴-۱۰-۳-۱-رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

۵-۱۰-۳-۱- کاربری‌های فرهنگی هنری (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری‌های فرهنگی هنری (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک‌های با کاربری‌های فرهنگی می‌باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری خدماتی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده‌اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک‌ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری‌ها در سرانه کاربری فرهنگی محاسبه نگردیده‌اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک‌ها با کاربری طرح‌های پیشین و به صورت ستاره‌دار مشخص گردیده‌اند. نظر به اینکه هدف از ستاره‌دار 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 می‌باشد.

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

پ- کلیه پلاک‌هایی که برابر بررسی‌های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده‌اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک‌های 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 مشمول ملک نباشد:

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

تبصره ۱- در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می‌بایستی 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 تأمین ضوابط کاربری مربوطه با تأیید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق‌الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (کاربری‌های خدماتی) و تبصره ۴ ماده‌واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است بر اساس صورت جلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده‌واحد فوق‌الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح‌نامه توصیه می‌گردد.

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

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

رعایت ضوابط و مقررات کاربری‌های تاریخی و حرایم مصوب آن بر اساس ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری الزامی است.

^۱ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ در خصوص نحوه پاسخ گویی به "آثار ثبتی واجد ارزش و شناسایی شده" پاسخ گویی بر اساس بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ صورت پذیرد.

۱۲-۳-۱- کاربری ورزشی

۱۲-۳-۱- ورزشی مقیاس شهر و فراشهر

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۳-۱۲-۱- مراکز ورزشی در سطح شهر، فعالیت‌هایی از قبیل مجموعه‌های بزرگ ورزشی (۲۴۴۱)، استادیوم‌ها (۲۴۴۲)، زورخانه‌ها (۲۴۴۳)، پیست‌های ورزشی دوچرخه و اسکیت (۲۴۴۴) را در برمی‌گیرد.
- ۱-۳-۱۲-۲- 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- 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 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 حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین‌تر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.
- ۱-۳-۱۲-۴- 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.
- ۱-۳-۱۲-۵- 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: به‌منظور افزایش تحقق‌پذیری و انعطاف‌پذیری کاربری‌های مقیاس شهری پیشنهادی، معادل ۲۵ درصد مازاد بر زیربنا (معادل افزایش ۱۰ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز) 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.

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

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

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

ب-۳) ضوابط مربوط زورخانه

۱۹-۱-۱۲-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی ۵۰۰ مترمربع و حداقل بر قطعه ۲۰ متر می باشد.

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

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

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

۲۲-۱-۱۲-۳-۱- دسترسی زورخانه حداقل 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

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

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

۲-۱۲-۳-۱- ورزشی مقیاس منطقه

الف) فعالیت های مجاز

۱-۱۲-۳-۲-۱- 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

۲-۱۲-۳-۲-۱- 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.

۳-۱۲-۳-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

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 می بایست 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 الزاماً توسط شهرداری صورت پذیرد) و تاریخ سند آن ها مربوط به قبل از ابلاغ طرح جامع است و دارای

مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک هستند، احداث کاربری مربوطه در مقیاس پایین تر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

۴-۲-۱۲-۱- 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.

۵-۲-۱۲-۳-۱- 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 کاربری های مقیاس منطقه ای پیشنهادی، معادل ۲۰ درصد مازاد بر زیربنا (معادل افزایش ۲۴ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز در ورزشی سرپوشیده و ۸ درصد در ورزشی روباز) 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 پذیری تأمین سرانه های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۶-۲-۱۲-۳-۱- احداث نیم طبقه در کاربری ورزشی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

۷-۲-۱۲-۳-۱- 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.

۸-۲-۱۲-۳-۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین کاربری ورزشی روباز (زمین های ورزشی) مقیاس منطقه تأمین ۱ واحد پارکینگ به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۹-۲-۱۲-۳-۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا کاربری ورزشی سرپوشیده (سالن های ورزشی و استخر و سونا) مقیاس منطقه تأمین ۱ واحد پارکینگ به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱۰-۲-۱۲-۳-۱- 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.

۱۱-۲-۱۲-۳-۱- درصد از سطح کل عرصه کاربری ورزشی مقیاس منطقه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱۲-۲-۱۲-۳-۱- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش های مختلف وضع شده است لازم الرعایه می باشد.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۳-۱۲-۱- ورزشی مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

- 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
- 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 کاربری ورزشی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

- ۳-۱۲-۳-۱- حداقل 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: حداقل 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 تربیت بدنی)

- 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 مازاد 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 باقابلیت 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.

- ۳-۱۲-۳-۵- احداث نیم طبقه در کاربری ورزشی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱-۳-۱۲-۳-۶- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس ناحیه حداقل 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.

۱-۳-۱۲-۳-۷- به منظور تسهیل احداث کاربری‌های ورزشی در حاشیه محوره‌های مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محوره‌های مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش‌بینی شده جهت افزایش سهم حمل‌ونقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی مقیاس ناحیه حاشیه محوره‌های مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های ورزشی از حاشیه محوره‌های مختلط مجاز است. تبصره: تأمین پارکینگ در سایر کاربری‌های ورزشی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده‌اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۳-۱۲-۳-۸- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری‌های 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 نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

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

۱-۳-۱۲-۳-۱۰- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت‌بدنی برای احداث ورزش‌های مختلف وضع شده است لازم‌الرعايه می‌باشد.

۱-۳-۱۲-۴- ورزشی مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

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

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری ورزشی مقیاس محله در حاشیه کلیه محوره‌های 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 می‌باشد.

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

۱-۳-۱۲-۴-۳- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس محله برای زمین‌های 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 مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق‌پذیری و انعطاف‌پذیری کاربری‌های مقیاس محله پیشنهادی، معادل ۱۰ درصد مازاد بر زیربنا 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.

۴-۱۲-۳-۱- احداث نیم‌طبقه در کاربری ورزشی معادل ۵۰ درصد مساحت در یک طبقه مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکرشده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

۵-۴-۱۲-۳-۱- 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.

۶-۴-۱۲-۳-۱- 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 حمل‌ونقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی مقیاس محله حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های ورزشی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

ج) سایر ضوابط

۷-۴-۱۲-۳-۱- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت‌بدنی برای احداث ورزش‌های مختلف وضع شده است لازم‌الرعایه می‌باشد.

۵-۱۲-۳-۱- کاربری‌های ورزشی (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری‌های ورزشی (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک‌های با کاربری‌های ورزشی می‌باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری خدماتی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده‌اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک‌ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری‌ها در سرانه کاربری ورزشی محاسبه نگردیده‌اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک‌ها با کاربری طرح‌های پیشین و به صورت ستاره‌دار مشخص گردیده‌اند. نظر به اینکه هدف از ستاره‌دار 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،

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

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 می‌باشد.

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 می‌پذیرد.

پ- کلیه پلاک‌هایی که برابر بررسی‌های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده‌اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک‌های 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 مشمول ملک نباشد:

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

تبصره ۱- در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می‌بایستی 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 تأمین ضوابط کاربری مربوطه با تأیید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق‌الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (کاربری‌های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است بر اساس صورت جلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق‌الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح‌نامه 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.

۱۳-۳-۱- کاربری حمل و نقل

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری‌های حمل و نقل موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری حمل و نقل در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری حمل و نقل در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می‌باشد.

۱۳-۳-۱- خدمات حمل و نقل مقیاس شهر

۱-۳-۱۳-۱-۱ در این کاربری احداث پایانه‌های مینی‌بوس، اتوبوس (۳۲۴۱)، پایانه‌های جابه‌جایی مسافر خودروهای درستی (۳۲۴۲)، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (۳۲۴۳)، پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط (۳۲۴۴) و توقفگاه‌های اتوبوس (۳۲۴۵) مجاز است.

۱-۳-۱۳-۱-۲ احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

الف) پایانه مینی‌بوس و اتوبوس

۱-۳-۱۳-۱-۳ احداث پایانه مینی‌بوس و اتوبوس مقیاس شهر با حداقل مساحت موردنیاز به تشخیص سازمان پایانه‌های 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 پایانه‌های شهرداری مشهد مجاز است.

۱-۳-۱۳-۱-۴ احداث یک واحد کارواش در پایانه مینی‌بوس و اتوبوس توصیه می‌گردد.

۱-۳-۱۳-۱-۵ حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۱۳-۱-۶ ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین پایانه‌های مسافربری مینی‌بوس و اتوبوس الزامی است.

ب) پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط

۱-۳-۱۳-۱-۷ احداث پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط با حداقل مساحت موردنیاز 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.

۱-۳-۱۳-۱-۸ حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

ج) توقفگاه‌های اتوبوس

۱-۳-۱۳-۱-۹ احداث توقفگاه اتوبوس مقیاس شهر با حداقل مساحت موردنیاز به تشخیص سازمان اتوبوس‌رانی 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 اتوبوس‌رانی شهرداری مشهد مجاز است.

۱-۳-۱۳-۱-۱۰ احداث یک واحد کارواش در توقفگاه اتوبوس توصیه می‌گردد.

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

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

۱-۳-۱۳-۲ خدمات حمل و نقل مقیاس منطقه

۱-۳-۱۳-۲-۱ در این محدوده احداث پارکینگ‌های طبقاتی عمومی (۳۲۳۲) و پارک‌سوار (۳۲۳۱) پایانه اتوبوس درون‌شهری، پایانه تاکسی، ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای مجاز است.

۱-۳-۱۳-۲-۲ احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

الف) ضوابط احداث پارکینگ عمومی در مقیاس منطقه

۱-۳-۱۳-۲-۳ 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 پخش‌کننده، شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

۱-۳-۱۳-۲-۴ حداقل مساحت لازم برای پارکینگ در مقیاس منطقه ۱۰۰۰ مترمربع است.

۱-۳-۱۳-۲-۵ 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.

۱-۳-۱۳-۲-۶ 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.

۱-۳-۱۳-۲-۷ احداث یک واحد کارواش در پارکینگ‌های عمومی توصیه می‌گردد.

۱-۳-۱۳-۲-۸ 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

۱-۳-۱۳-۲-۹ حداقل مساحت لازم برای پارک‌سوار ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) است.

۱-۳-۱۳-۲-۱۰ حداکثر سطح اشغال و تراکم در پارک‌سوار ۵ درصد و تعداد طبقات یک طبقه می‌باشد. پارک‌سوار می‌بایست حداقل باید به یک معبر با عرض ۳۰ متری (بدون تقاطع) و بالاتر دسترسی داشته باشد.

۱-۳-۱۳-۲-۱۱ احداث یک واحد کارواش در پارک‌سوار توصیه می‌گردد.

۱-۳-۱۳-۳ 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

۱-۳-۱۳-۳-۱-۱-۱ 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.

تبصره: احداث فعالیت ایستگاه مترو به صورت مستقل در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می‌باشد. ولی توصیه می‌گردد در راستای تسهیل دسترسی و تقویت حمل‌ونقل عمومی، یک خروجی ایستگاه مترو در فضای باز کاربری‌های خدماتی عمومی غیرانتفاعی مقیاس شهر، منطقه و ناحیه پیش‌بینی گردد.

۱-۳-۱۳-۳-۲-۱-۲ با توجه به رویکرد پیاده‌مداری و گسترش فضاهای پیاده‌سبز و باز در طرح تفصیلی شهر مشهد، ضروری است از جانمایی خروجی ایستگاه‌های مترو در حاشیه معابر با عرض پیاده‌رو کمتر از ۵ متر اجتناب گردد.

۱-۳-۱۳-۳-۳-۱-۳ در جانمایی خروجی ایستگاه‌های مترو توجه به منظر طبیعی، تاریخی و یا منظر کاربری‌های شاخص و همچنین توجه به کریدورهای دید گسترده و کانونی الزامی است.

ب) پارکینگ عمومی مقیاس ناحیه

۱-۳-۱۳-۳-۴-۱-۴ 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.

۱-۳-۱۳-۳-۵-۱-۵ حداقل مساحت لازم برای پارکینگ در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

۱-۳-۱۳-۳-۶-۱-۶ 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.

۱-۳-۱۳-۳-۷-۱-۷ 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.

۱-۳-۱۳-۳-۸-۱-۸ احداث یک واحد کارواش در پارکینگ‌های عمومی مقیاس ناحیه توصیه می‌گردد.

۱-۳-۱۳-۳-۹-۱-۹ 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

۱-۳-۱۳-۴-۱-۴ حمل‌ونقل مقیاس محله

در این محدوده احداث پارکینگ‌های عمومی محله‌ای (۳۲۱۱) مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری پارکینگ محله‌ای

۱-۳-۱۳-۴-۱-۱-۱ استقرار کاربری پارکینگ محله‌ای در حاشیه کلیه معابر مختلط و محورهای با عرض ۱۲ متر به بالا مجاز است.

۱-۳-۱۳-۴-۲-۱-۲ حداقل مساحت لازم برای پارکینگ ۲۵۰ مترمربع است.

۱-۳-۱۳-۴-۳-۱-۳ 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.

۱-۳-۱۳-۴-۴-۱-۴ در راستای تشویق سرمایه‌گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ‌های محله‌ای، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف بر اساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.

ضوابط و مقررات ساختمانی		
کد	کاربری	فعالیت مجاز به استقرار و ضوابط استقرارا فعالیت مجاز فرعی
۳۲۶۰	انبارداری	- استقرار فعالیتهای انبار مرتبط بر اساس ضوابط سازمان محیط زیست و یا پهنه بندی صورت گرفته در طرح موضعی مجاز است - احداث فعالیتهای اداری مرتبط با انبارداری در محدوده سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است.

ضوابط و مقررات ساختمانی										
کد	کاربری	کد	محدوده	حدنصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداکثر ارتفاع	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط
۳۲۶۰	انبارداری	۳۲۶۲	سپاد	کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع	۸۵	۱۰۰	۲	۱۲متر ارتفاع بالاترین نقطه مرکز تاج سوله	محل استقرار ساختمان در بر قطعه با رعایت حداقل ۲ متر عقب‌نشینی به عنوان پیشخوان مجاز است. تبصره: جرم‌گذاری در محدوده اوقاف منطقه ۱۰ می‌بایست به نحوی صورت گیرد که توده ساختمانی در بخش انتهایی قطعه واقع گردد (استقرار محوطه و فضای باز در حاشیه معبر)	۱. در صورت پیش‌بینی سطوح موردنیاز بخش‌های اداری و مدیریت، احداث نیم‌طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.
				۱۰۰۰مترمربع و بیشتر	۷۵	۱۰۰	۲			۲. احداث آسایشگاه و خوابگاه رانندگان در طبقات فوقانی مشروط بر آنکه بیش از ۱۵ درصد سطح تراکم کلی را پر نکند مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.
		۳۲۶۳	موقوفه ملامحمد	۱۰۰۰مترمربع تبصره: در قطعات وضع موجود در بافت پر که قابلیت تجمع نداشته با مساحت کمتر از ۱۰۰۰مترمربع که توسط اداره اوقاف صرفا پیش از تصویب طرح تفصیلی حوزه شمال غرب واگذار گردیده است می‌توان از ضوابط استفاده نمود.	۷۵	۱۰۰	۲			۳. حداقل عرض معبر در توسعه‌های جدید تفکیک کاربری انبارداری، نمی‌بایستی از ۱۴متر کمتر باشد.
										۴. حداکثر مساحت اتاقک نگهبانی برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
										۵. احداث زیرزمین در محدوده سطح اشغال مجاز جهت پارکینگ و تأسیسات و سایر مشاعات مجاز بلامانع است تبصره: با توجه به ماهیت کاربری انبارداری و پارکینگ ماشین‌های سنگین جابجایی تراکم زیرزمین با طبقه همکف در کاربری مذکور مجاز است.
										۶. حداقل دو ورودی برای مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می‌بایست طراحی گردد.
۲۳۶۱	توسعه های جدید انبار	۱۰۰۰مترمربع	۷۵	۱۰۰	۲	۷. حداقل عرض ورودی اصلی در توسعه‌های جدید ۵متر و حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۳٫۵ متراست. ورودی دوم حداقل می‌بایست به یک معبر جمع و پخش‌کننده با حداقل عرض ۱۲ متر دسترسی داشته باشد.				
						۸. طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.				
									۹. رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.	
									۱۰. کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.	

ضوابط و مقررات ساختمانی					
کد	کاربری	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۳۲۶۰	انبارداری	میزان فضای باز کاربری انبارداری معادل ۱۰۰ درصد منهای حداکثر سطح اشغال مصوب است. حداقل ۱۰ 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 (در صورت کاشت مازاد و مجزا 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 پایان کار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایان کار ساختمان درج شود.	کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند. ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و ... به نحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتیمتر نرده خواهد بود.	۱)تعداد پارکینگ‌های موردنیاز کارکنان در داخل هر قطعه انبارداری به ازای هر ۱۲۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ با (مساحت ۲۵ مترمربع) الزامی است تبصره ۱: در صورتی‌که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۰٫۵ و بالاتر یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد.

^۱ به استناد بند ۹ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰

۱۵-۳-۱- کاربری تأسیسات شهری

۱-۱۵-۳-۱- تأسیسات شهری مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۱۵-۳-۱-۱- 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)
- ۱-۱۵-۳-۱-۲- 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.
- ۱-۱۵-۳-۱-۳- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.
- ۱-۱۵-۳-۱-۴- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۱۵-۳-۱-۵- حدنصاب تفکیک و سطح اشغال تأسیسات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحدثات در هر حال نباید از سطح اشغال و ارتفاع بافت مجاور بیشتر باشد.
- ۱-۱۵-۳-۱-۶- 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.
- ۱-۱۵-۳-۱-۷- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین تصفیه‌خانه آب، تصفیه‌خانه فاضلاب و پست برق الزامی است.
- ۱-۱۵-۳-۱-۸- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۵ متر در اطراف زمین پست گاز الزامی است.
- ۱-۱۵-۳-۱-۹- 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.
- ۱-۱۵-۳-۱-۱۰- 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

- ۱-۱۵-۳-۱-۱۱- تأسیسات شهری موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.

۲-۱۵-۳-۱- تأسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۲-۱۵-۳-۱- مراکز تأسیسات 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).

۲-۱۵-۳-۲- احداث باجه در رابطه با کاربری تأسیسات و تجهیزات 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.

۲-۱۵-۳-۳- احداث و توسعه تأسیسات 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.

۲-۱۵-۳-۴- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

۲-۱۵-۳-۵- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۲-۱۵-۳-۶- 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.

۲-۱۵-۳-۷- دسترسی اراضی تأسیسات 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

۲-۱۵-۳-۸- تأسیسات شهری موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.

۱۶-۳-۱- کاربری تجهیزات شهری

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری‌های تجهیزات شهری موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری تجهیزات شهری در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری تجهیزات شهری در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می‌باشد.

۱-۱۶-۳-۱- تجهیزات شهری مقیاس شهر

۱-۱۶-۳-۱-۱ احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس شهر، از قبیل مراکز امداد و نجات هلال احمر (۳۴۴۲)، نمایشگاه دائمی (۳۴۴۳) در این محدوده مجاز است

۱-۱۶-۳-۱-۲ 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.

۱-۱۶-۳-۱-۳ کاربری تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (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 ساخته‌هاست که متناسب با سرپناه مورد استفاده آسیب دیدگان تأمین می‌گردد.
- محل استقرار مدیریت و تشکیلات اداری، مالی، مددکاری
- اطلاعات و پذیرش
- انبارها: برای ذخیره‌سازی مواد غذایی، البسه، مواد سوختی وسایل و تجهیزات موردنیاز 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 بچه‌ها و ورزش جوانان و نوجوانان
- محل استقرار حمام سرویس‌های بهداشتی
- مکان‌های آموزشی و کلاس‌های کارآموز
- فروشگاه مایحتاج ضروری
- محل استقرار نگهبانی 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

۴-۱-۱۶-۳-۱- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

۵-۱-۱۶-۳-۱- 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

۶-۱-۱۶-۳-۱- 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 (۷ متر ارتفاع) بیشتر باشد.

۷-۱-۱۶-۳-۱- 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.

۸-۱-۱۶-۳-۱- احداث امداد و نجات هلال احمر مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب مراجع ذیصلاح می‌باشد.

ب) نمایشگاه دائمی

۹-۱-۱۶-۳-۱- احداث نمایشگاه بین‌المللی مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

۱۰-۱-۱۶-۳-۱- حداقل مساحت لازم برای نمایشگاه دائمی پنج هکتار است.

۱۱-۱-۱۶-۳-۱- حداکثر سطح اشغال نمایشگاه دائمی ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه است.

۱۲-۱-۱۶-۳-۱- 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.

۱۳-۱-۱۶-۳-۱- ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۱۴-۱-۱۶-۳-۱- به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا دو واحد پارکینگ الزامی است.

۲-۱-۱۶-۳-۱- تجهیزات شهری مقیاس منطقه

احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس منطقه، از قبیل میادین 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 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.

ب) ضوابط استقرار میادین میوه و تره‌بار مقیاس منطقه

۱-۱-۱۶-۳-۲- در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً میادین میوه تره‌بار موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار فعالیت میوه و تره‌بار در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است. در صورت نیاز، احداث

^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 شمرده می‌شوند

میدان 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.

۲-۲-۱۶-۳-۱- حداقل مساحت لازم برای میدان میوه و تره‌بار مقیاس منطقه‌ای ۵۰۰۰ مترمربع است.

۲-۳-۱۶-۳-۱- حداکثر سطح اشغال میدان میوه و تره‌بار منطقه‌ای ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه است.

۲-۴-۱۶-۳-۱- دسترسی میدان میوه و تره‌بار با عملکرد منطقه‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه ۲ به بالا الزامی است.

۲-۵-۱۶-۳-۱- حداقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۲-۶-۱۶-۳-۱- به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا در فعالیت میدان میوه و تره‌بار مقیاس منطقه دو واحد پارکینگ الزامی است.

۲-۷-۱۶-۳-۱- طراحی گذرگاه‌های داخلی بازار میوه و تره‌بار با ورودی و خروجی‌های مجزا می‌بایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا و مشتری کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توانمند به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.

۲-۸-۱۶-۳-۱- استاندارد نمودن مدخل ورودی و خروجی‌های میدان یا بازار به نحوی که مشکل ترددی یا ترافیکی ایجاد نشود.
۲-۹-۱۶-۳-۱- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه می‌بایست به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی گردد و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش‌بینی شود.

۲-۱۰-۱۶-۳-۱- کف‌سازی و شیب کف غرفه‌ها و باراندازها می‌بایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.

۲-۱۱-۱۶-۳-۱- گذرگاه‌های مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و یا با طراحی سایه‌بان در طرح منظور گردد.

۲-۱۲-۱۶-۳-۱- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع‌آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.

۲-۱۳-۱۶-۳-۱- تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی، شیرهای آتش‌نشانی، انبار و سردخانه در طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد.

۲-۱۴-۱۶-۳-۱- حتی‌الامکان غرفه‌های مربوط به عرضه گوشت، طیور و ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.

۲-۱۵-۱۶-۳-۱- ابعاد پارکینگ می‌بایست بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه‌ای که به صورت روزانه استفاده خواهند نمود به طور مجزا برای اتومبیل‌های باری و سواری طراحی گردد.

۲-۱۶-۱۶-۳-۱- در هنگام طراحی دهنه هر غرفه می‌بایست حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.

۲-۱۷-۱۶-۳-۱- غرفه‌های میوه و تره‌بار دارای متراژ حداقل ۴۰ مترمربع باشد

ج) ضوابط استقرار ایستگاه میانی جمع‌آوری زباله منطقه‌ای

۲-۱۸-۱۶-۳-۱- احداث ایستگاه میانی جمع‌آوری زباله منطقه‌ای با حداقل مساحت ۵۰۰۰ مترمربع در هر معبر شریانی درجه یک با رعایت حداقل فاصله ۲۰۰ متر از اراضی مسکونی و با رعایت ضوابط معاونت خدمات شهری شهرداری با حداکثر زیربنای ۱۰۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه مجاز است.

۱۹-۲-۱۶-۳-۱- حداقل ۱۰ متر رینگ سبز از دیواره سایت در داخل زمین جهت جلوگیری از دید و منظر نامناسب و آلودگی بو می‌بایست پیش‌بینی گردد.

۳-۱۶-۳-۱- 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 دبوی موقت زباله

۱-۳-۱۶-۳-۱- حداقل مساحت لازم برای ایستگاه جمع‌آوری و دبوی موقت زباله در نواحی بر اساس ضوابط معاونت خدمات شهری مشهد است.

۲-۳-۱۶-۳-۱- حداکثر سطح اشغال و تراکم ایستگاه جمع‌آوری و دبوی موقت زباله بر اساس ضوابط معاونت خدمات شهری مشهد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است.

۳-۳-۱۶-۳-۱- دسترسی ایستگاه جمع‌آوری و دبوی موقت زباله حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۴-۳-۱۶-۳-۱- حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۳-۱۶-۳-۱- پیش‌بینی ضوابط بهداشتی جهت جلوگیری از انتقال آلودگی و بو الزامی است.

ب) ضوابط استقرار میادین میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه

۶-۳-۱۶-۳-۱- حداقل مساحت لازم برای میادین میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

۷-۳-۱۶-۳-۱- حداکثر سطح اشغال و تراکم میادین میوه و تره‌بار ناحیه ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است.

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

۹-۳-۱۶-۳-۱- حداقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۱۰-۳-۱۶-۳-۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در کاربری میدان میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه ۲ واحد پارکینگ الزامی است.

ج) ایستگاه‌های آتش‌نشانی

۱۱-۳-۱۶-۳-۱- استقرار ایستگاه‌های آتش‌نشانی در کلیه کاربری‌ها به جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر و نیاز سازمان مربوطه مجاز است

(۱) ضوابط دسترسی

- ۱۲-۳-۱۶-۱- محل ایستگاه‌های آتش‌نشانی برای سهولت ورود به جریان ترافیکی، ضروری است در کنار یا موازی با شبکه معابر شریانی اصلی با عرض بیش از ۲۴ متر تعیین گردد.
- ۱۳-۳-۱۶-۱- برای سهولت ورود به جریان ترافیکی از مکان‌یابی ایستگاه‌ها در مکان‌های نزدیک به تقاطع‌ها پرهیز گردد.
- ۱۴-۳-۱۶-۱- ضروری است در مکان‌یابی ایستگاه‌ها، از انتخاب مکان‌های پرت و نامناسب (شیب‌های نامناسب، پستی و بلندی نامناسب، وضعیت غیرطبیعی آب‌های سطحی) اجتناب گردد.
- ۱۵-۳-۱۶-۱- 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.
- ۱۶-۳-۱۶-۱- 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

- ۱۷-۳-۱۶-۱- 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.
- ۱۸-۳-۱۶-۱- فاصله میان ایستگاه‌های آتش‌نشانی بسته به تراکم جمعیت و کاربری زمین به‌طور قابل‌ملاحظه‌ای 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.
- ۱۹-۳-۱۶-۱- شعاع نهایی عملکرد هر ایستگاه کوچک ۲ کیلومتر، ایستگاه متوسط ۴ کیلومتر و ایستگاه بزرگ ۸ کیلومتر می‌باشد.

(۳) هم‌جواری کاربری

- ۲۰-۳-۱۶-۱- در تعیین محل ایستگاه ضروری است مسئله نزدیکی به کاربری‌های تجاری (مراکز تجاری شهری، منطقه‌ای 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

- ۲۱-۳-۱۶-۱- مساحت قطعه تفکیکی برای ایستگاه‌های کوچک حداقل ۱۵۰۰ مترمربع و برای ایستگاه‌های متوسط حداقل ۳۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: برای مکان‌یابی ایستگاه‌ها در بافت^۱ شهری در صورت لزوم و ضرورت، حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای ایجاد ایستگاه کوچک نباید از ۱۰۰۰ متر کمتر باشد.

۱-۳-۱۶-۳-۲۲ مساحت قطعه تفکیکی برای ایستگاه‌های بزرگ (مادر) حداقل به میزان ۶۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۱-۳-۱۶-۳-۲۳ 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.

۱-۳-۱۶-۳-۲۴ رعایت سایر ضوابط سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است

۱-۳-۱۶-۳-۲۵ ایستگاه‌های آتش‌نشانی موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.

۵) اورژانس

۱-۳-۱۶-۳-۲۶ استقرار اورژانس در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر و نیاز سازمان مربوطه مجاز است

۱-۳-۱۶-۳-۲۷ احداث ایستگاه استقرار اورژانس در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در هر 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

۱-۳-۱۶-۳-۲۸ احداث یک واحد اورژانس در حاشیه پارک‌های مقیاس ناحیه و بالاتر با حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع مجاز است.

۱-۳-۱۶-۳-۲۹ 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 (پمپ‌بنزین، CNG و ...) در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر مجاز است

و-۱) ضوابط استقرار

۱-۳-۱۶-۳-۳۰ رعایت ضوابط سازمان حمل‌ونقل و ترافیک الزامی است.

۱-۳-۱۶-۳-۳۱ حداقل فاصله با مراکز عمده جذب سفر مانند مراکز تجاری مقیاس شهری و منطقه‌ای ۱۰۰ متر می‌باشد.

۱-۳-۱۶-۳-۳۲ حداقل فاصله پمپ‌بنزین از بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها می‌بایست ۱۰۰ متر باشد.

۱-۳-۱۶-۳-۳۳ حداقل فاصله پمپ‌بنزین از ایستگاه‌های آتش‌نشانی و مراکز اورژانس ۱۰۰ متر (در یک‌طرف خیابان) باشد.

۱-۳-۱۶-۳-۳۴ حداقل فاصله از ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، چاه‌های آب شرب و پست‌های برق مطابق با ضوابط سازمان مربوطه.

۱-۳-۱۶-۳-۳۵ رعایت حداقل فاصله از فضای سبز به میزان حداقل ۱۰۰ متر الزامی 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 شمرده می‌شوند

۳-۳۶-۱-۳ رعایت حداقل فاصله از فضاهای آموزشی (در یک طرف خیابان) ۱۰۰ متر باشد.

۳-۳۷-۱-۳ رعایت حداقل فاصله از انبارهای حاوی مواد اشتعال زا، ۱۰۰ متر الزامی است.

۳-۳۸-۱-۳-۱۶-۳ احداث پمپ‌بنزین و گاز در حریم کال‌ها ممنوع می‌باشد

۳-۳۹-۱-۳-۱۶-۳ رعایت سایر ضوابط سازمان محیط‌زیست الزامی است

و-۲) ضوابط احداث

۳-۴۰-۱-۳-۱۶-۳ رعایت حداقل ابعاد زمین جهت احداث پمپ‌بنزین و جایگاه CNG بر اساس ضوابط شرکت پخش فرآورده‌های نفتی الزامی است

و-۲) ضوابط شهرسازی

۳-۴۱-۱-۳-۱۶-۳ در صورت وجود کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در نزدیکی زمین متقاضی در صورت امکان به این کاربری هدایت شود.

۳-۴۲-۱-۳-۱۶-۳ کف‌سازی، نماسازی و سایر موارد مرتبط با بدنه‌سازی به تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد برسد.

۳-۴۳-۱-۳-۱۶-۳ 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.

۳-۴۴-۱-۳-۱۶-۳ 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

۳-۴۵-۱-۳-۱۶-۳ جلوگیری از برخورد مستقیم آفتاب به پمپ‌ها و یا سکوها الزامی است.

۳-۴۶-۱-۳-۱۶-۳ عدم استفاده از مصالح و یا وسایل اشتغال‌زا در احداث پمپ‌بنزین (sort⁹m) الزامی است.

ز) کارگاه‌های مزاحم شهری (خدمات فنی خودرو تعمیرگاه خودرو سبک، آهنگری، تراشکاری)

۳-۴۷-۱-۳-۱۶-۳ در طرح تفصیلی شهر مشهد کارگاه‌های مزاحم شهری پیش‌بینی نگردیده است بلکه ضوابط استقرار کارگاه‌های

مزاحم شهری در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است که نیازمند تهیه طرح مکان‌یابی و تأیید در کمیسیون ماده

۵ شهر مشهد است. احداث کارگاه‌های مزاحم شهری در کاربری‌های خدمات عمومی غیرانتفاعی (فرهنگی، ورزشی،

آموزشی، درمانی و فضای سبز، مختلط) ممنوع می‌باشد

تبصره ۱: احداث خدمات فنی خودرو تعمیرگاه خودرو سبک در حاشیه محورهای مختلط به صورت درون‌گرا بر اساس ضوابط زیر مجاز است.

تبصره ۲: نمایندگی‌های فروش خودرو که در داخل خود برخی خدمات فنی را ارائه می‌دهند از شمول ضوابط کارگاهی خارج بوده و کاربری تجاری محسوب می‌گردند

۴۸-۳-۱۶-۱-۳-۱- 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.

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	۲۰۰۰-۵۰۰۰
	۳۵	۸	۲	۵۵	۴۵	۵۰۰۰-۱۰۰۰۰
	۴۰	۸	۲	۶۰	۴۰	۱۰۰۰۰-۳۰۰۰۰
نیازمند طرح جانمایی	۵۰	۸	۲	۶۵	۳۵	بیش از ۳۰۰۰۰

۴۹-۳-۱۶-۱-۳-۱- پیش‌بینی بر پلاک با فعالیت‌های مرتبط از جمله فروش خودرو در سطح اشغال مجاز توصیه می‌گردد.

۵۰-۳-۱۶-۱-۳-۱- حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۵۱-۳-۱۶-۱-۳-۱- پیش‌بینی شیر آتش‌نشانی در مجموعه الزامی است.

۵۲-۳-۱۶-۱-۳-۱- حداقل دو ورودی برای سایت‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می‌بایست طراحی گردد.

۵۳-۳-۱۶-۱-۳-۱- 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

۵۴-۳-۱۶-۱-۳-۱- حداقل مساحت لازم برای استقرار پایگاه امداد و مدیریت بحران ۱۰۰۰ مترمربع است.

۵۵-۳-۱۶-۱-۳-۱- 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.

۵۶-۳-۱۶-۱-۳-۱- 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.

۵۷-۳-۱۶-۱-۳-۱- حداقل ۱۵ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۱۷-۳-۱- سبز و طبیعی (پارک)

۱-۱۷-۳-۱- پارک مقیاس شهر

۱-۱۷-۳-۱-۱ در پارک‌های مقیاس شهر احداث پارک‌های جنگلی و کوهستان و بوستان‌های اصلی شهر (پارک شهری ۴۱۳۱) بر اساس ضوابط زیر مجاز است.

۱-۱۷-۳-۱-۲ 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

۱-۱۷-۳-۱-۳ 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، بلامانع 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)
- ۱-۱۷-۳-۱-۴ 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
- ۱-۱۷-۳-۱-۵ احداث تأسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل نمازخانه، سرایداری، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی، ساختمان اداری پارک مجاز است.
- ۱-۱۷-۳-۱-۶ احداث سرویس بهداشتی عمومی و اتاق مادر و کودک بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.
- ۱-۱۷-۳-۱-۷ احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.
- ۱-۱۷-۳-۱-۸ هرگونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری فضای سبز ممنوع است.

الف-۲) ضوابط احداث بنا

- ۱-۱۷-۳-۱-۹ هرگونه تفکیک پارک‌های جنگلی و کوهستان ممنوع می‌باشد.
- ۱-۱۷-۳-۱-۱۰ 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.
- ۱-۱۷-۳-۱-۱۱ حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه و حداکثر ارتفاع ۵ متر است.
- ۱-۱۷-۳-۱-۱۲ حداکثر سطوح پیوسته جرم گذاری ۵۰۰ مترمربع است.

- ۱۳-۱-۱۷-۱-۳-۱- استقرار اراضی ساخته شده می بایست در اراضی با شیب کمتر از ۱۵ درصد صورت پذیرد.
- ۱۴-۱-۱۷-۱-۳-۱- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در سطح اشغال مجاز به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری یا سرویس های بهداشتی بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است
- ۱۵-۱-۱۷-۱-۳-۱- حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.
- ۱۶-۱-۱۷-۱-۳-۱- 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 پیش بینی فعالیت های انتفاعی و غیرانتفاعی در محدوده پارک پیش بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیرینا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است.
- ۱۷-۱-۱۷-۱-۳-۱- 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.
- ۱۸-۱-۱۷-۱-۳-۱- حداکثر مساحت زیربنای اداری و نگهبانی پارک های جنگلی و کوهستان ۵۰ مترمربع است.

ب) بوستان های اصلی شهر (۴۱۳۱)

ب-۱) فعالیت های مجاز به استقرار در بوستان ها

- ۱۹-۱-۱۷-۱-۳-۱- احداث پارک و فضای سبز عمومی مقیاس شهر در این کاربری مجاز است
- ۲۰-۱-۱۷-۱-۳-۱- احداث فعالیت تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در قالب فعالیت های مکمل پارک در محدوده سطح اشغال و تراکم مجاز پارک مجاز است.

ب-۲) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس شهر

- ۲۱-۱-۱۷-۱-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس شهر پنج هکتار می باشد.
- ۲۲-۱-۱۷-۱-۳-۱- احداث فعالیت های مکمل فضای سبز نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه های دسته جمعی (فعالیت های فرهنگی)، (۲۶۲۱)، گالری و نگارخانه (۲۶۳۱) و کلوپ بازی، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه (۵۱۱۱)^۱ در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است.
- ۲۳-۱-۱۷-۱-۳-۱- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ده هکتار ۵ درصد، حداکثر تراکم ۷ درصد تا حداکثر مساحت ۵۰۰۰ مترمربع است.
- ۲۴-۱-۱۷-۱-۳-۱- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۱۰ هکتار تا ۵۰ هکتار، ۳ درصد، حداکثر تراکم ۴ درصد تا حداکثر مساحت ۸۰۰۰ مترمربع است.
- ۲۵-۱-۱۷-۱-۳-۱- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۵۰ هکتار تا ۱۰۰ هکتار، ۱٫۵ درصد، حداکثر تراکم ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع است.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱-۳-۱۷-۱-۲۶- 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.

۱-۳-۱۷-۱-۲۷- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.

۱-۳-۱۷-۱-۲۸- حداکثر تعداد طبقات در کاربری فضای سبز مقیاس شهر ۲ طبقه و حداکثر ارتفاع ۷ متر است.

۱-۳-۱۷-۱-۲۹- 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.

۱-۳-۱۷-۱-۳۰- سطح سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۱-۳-۱۷-۱-۳۱- حداکثر سطوح پیوسته جرم گذاری نمی‌بایست از ۵۰۰ مترمربع بیشتر شود.

۱-۳-۱۷-۱-۳۲- استقرار سطح اشغال مجاز می‌بایست در اراضی با حداقل شیب (شیب کمتر از ۱۰ درصد) صورت پذیرد.

۱-۳-۱۷-۱-۳۳- 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.

۱-۳-۱۷-۱-۳۴- حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.

۱-۳-۱۷-۱-۳۵- 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 غیرانتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است. بدیهی است تأمین پارکینگ می‌بایست در تلفیق با پارکینگ پارک صورت پذیرفته و نمی‌تواند موجب ایجاد دسترسی سواره به فعالیت‌های داخل پارک شود

۱-۳-۱۷-۱-۳۶- 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 به‌گونه‌ای طراحی شود که جاذب سطح آب بوده و دارای امکان کاشت درخت ریشه‌دار باشد.

۲-۱۷-۳-۱- پارک مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۲-۱۷-۳-۱- صرفاً احداث مراکز فضای سبز در سطح ناحیه، شامل بوستان‌های ناحیه‌ای (۴۱۲۱) در این کاربری مجاز است.
۲-۲-۱۷-۳-۱- 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

- ۳-۲-۱۷-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) است.
تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند
- ۴-۲-۱۷-۳-۱- 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) و کلوپ بازی، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه (۵۱۱۱) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است.
- ۵-۲-۱۷-۳-۱- 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 فضاهای ارزشمند به فضاهای سبز خاص مشمول ضوابط فوق نبوده و نیازمند تهیه طرح ویژه و تصویب در کمیسیون ماده ۵ می‌باشند.
- تبصره: بهره‌برداری‌های انتفاعی و مستحدثات موجود در ضابطه سطح اشغال و تراکم مجاز، محاسبه می‌گردد.
- ۶-۲-۱۷-۳-۱- حداکثر سطح اشغال فضای اداری و نگهبانی پارک‌ها ۵۰ مترمربع بوده و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- ۷-۲-۱۷-۳-۱- سطح سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- ۸-۲-۱۷-۳-۱- 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.
- ۹-۲-۱۷-۳-۱- 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 غیرانتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است. بدیهی است تأمین پارکینگ می‌بایست در تلفیق با پارکینگ پارک صورت پذیرفته و نمی‌تواند موجب ایجاد دسترسی سواره به فعالیت‌های داخل پارک شود.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱۰-۲-۱۷-۳-۱- 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 جاذب سطح آب بوده و دارای امکان کاشت درخت ریشه‌دار باشد.

۳-۱۷-۳-۱- پارک مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۳-۱۷-۳-۱- احداث فضای سبز مقیاس محله، شامل پارک‌ها و بوستان‌های محلی (۴۱۱۱) در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس محله

۱-۳-۱۷-۳-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس محلی ۱۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند

۱-۳-۱۷-۳-۳- 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.

۱-۳-۱۷-۳-۴- 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

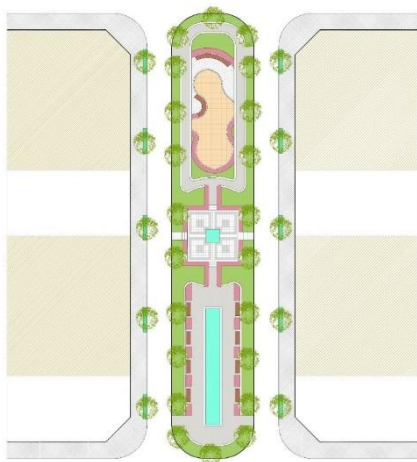
۱-۳-۱۷-۳-۵- حداکثر مساحت فضای نگهداری در پارک‌های محلی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۱۰ مترمربع مجاز است.

۱-۳-۱۷-۳-۶- 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.

۱-۳-۱۷-۳-۷- احداث کتابخانه و قرائت‌خانه‌های کوچک در پارک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع جمعاً تا میزان ۵۰ مترمربع مجاز است.

۱-۳-۱۷-۳-۸- میزان کل سطح ساخته‌شده در پارک‌های محله‌ای نمی‌بایستی از ۵ درصد سطح پارک فراتر رود.

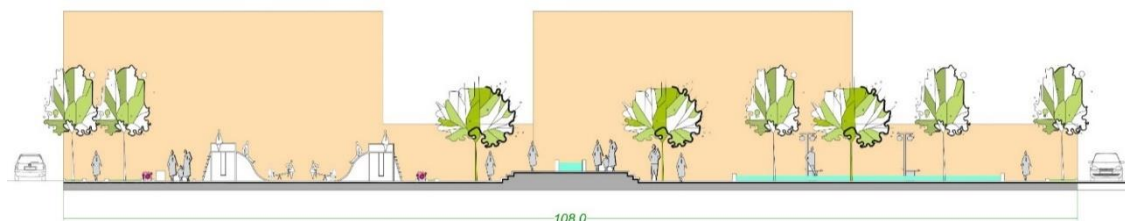
۴-۱۷-۳-۱- پارک مقیاس همسایگی



با توجه به کمبود فضاهای سبز مقیاس محله‌ای در بسیاری از محلات شهر مشهد و سیاست‌های تأمین 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

- ۴-۱۷-۳-۱-۱- احداث فضای سبز مقیاس همسایگی، در این محدوده مجاز است.
- ۴-۱۷-۳-۱-۲- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری مجاز است.
- ۴-۱۷-۳-۱-۳- 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.
- ۴-۱۷-۳-۱-۴- 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.
- ۴-۱۷-۳-۱-۵- حداکثر فضای اختصاص یافته به فضای بازی کودکان ۴۰ درصد است.



- ۴-۱۷-۳-۱-۶- در خصوص املاک واقع در نبش تقاطع‌ها، میزان پخی برابر با یک‌دهم مجموع عرض دو معبر (در معابر دارای زاویه کمتر از ۱۳۵ درجه با یکدیگر) تعیین می‌گردد. رعایت پخی در املاک واقع در نبش بن‌بست 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 پخی‌ها است.
- ۴-۱۷-۳-۱-۷- در پلاک‌های حاشیه فضای سبز واحد همسایگی دسترسی پارکینگ از معبر شرقی یا غربی مجاور ممنوع است.

۵-۱۷-۳-۱- کاربری‌های پارک و فضای سبز (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری‌های پارک و فضای سبز (ستاره‌دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک‌های با کاربری‌های فضای سبز می‌باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری خدماتی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده‌اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک‌ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری‌ها در سرانه کاربری فضای سبز محاسبه نگردیده‌اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک‌ها با کاربری طرح‌های پیشین و به صورت ستاره‌دار مشخص گردیده‌اند. نظر به اینکه هدف از ستاره‌دار 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 می‌باشد.

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

پ- کلیه پلاک‌هایی که برابر بررسی‌های صورت گرفته توسط شهرداری سهم خدمات خود را پرداخت نموده‌اند قابلیت پاسخگویی برابر تراکم و سطح اشغال و طبقات پلاک‌های 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 پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، شهرداری می‌تواند با اعمال قوانین مربوط (ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها) نسبت به پاسخگویی با تراکم اعلام شده (بر اساس کاربری انتفاعی مجاور) به پلاک مذکور اقدام نماید.

تبصره ۱- در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر مختلط و یا در املاک دارای دو بر (حداقل یکی از معابر می‌بایستی 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 تأمین ضوابط کاربری مربوطه با تأیید مدیریت شهری (از حیث محل قرارگیری) بلامانع است.

ت ۲- در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که سابقه اعمال مواد قانونی فوق‌الذکر را ندارند، تخصیص زمین سهم ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (کاربری‌های خدماتی) و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به کاربری خدماتی الزامی است. قابل ذکر است بر اساس صورت جلسه حاضر اخذ حقوقات شهرداری به استناد تبصره ۴ ماده واحده فوق‌الذکر با کاربری انتفاعی در تنظیم صلح‌نامه 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.

- 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 می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد.

- ۱- داشتن حداقل ۵۰۰ مترمربع مساحت در صورت وجود بنا و مستحدثات در زمین به‌طور متوسط در هر شانزده (۱۶) مترمربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به‌طور متوسط هر بیست‌وپنج (۲۵) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آن‌ها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.
- ۲- دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین منجر و باغ 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 شده‌اند.
- ۵- محل‌هایی که به تشخیص شورای اسلامی باغ شناخته می‌شوند.

الف- فعالیت‌های مجاز به استقرار در باغات:

۱-۱-۳-۱۸-۱-۱ 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 معلولین و توان‌بخشی (۲۵۴۷) و کلینیک‌های دامپزشکی (۲۵۴۷)
- کاربری فرهنگی-هنری (۲۶۰۰) در کلیه مقیاس‌ها
- کاربری تفریحی شامل کلوپ 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)

^۱ به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶، در راستای حفظ باغات و بر مبنای ضوابط طرح جامع، حفظ باغات در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری باغات تخصیص یافته است-مشمول بر باغات مثمر، باغات آستان قدس و باغات گیاهشناسی- مورد تأکید است و هر گونه تغییر و تفکیک در آن‌ها مغایرت اساسی طرح جامع محسوب می‌شود.

- فعالیت‌های تجاری سازگاری با فضای سبز مانند رستوران، کافی‌شاپ، دفاتر شرکت‌های خصوصی و
- ۱-۳-۱۸-۱-۲- 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 پلاک‌های مذکور مشروط به احداث باغ و رسیدن به شرایط احراز باغ مجاز است.
- ۱-۳-۱۸-۱-۳- در خصوص پرونده‌های دارای سند باغی، احداث بنا می‌بایست 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

۱۹-۳-۱- سبز و طبیعی (حریم)

۱۹-۳-۱-۱- حریم کال‌ها و مسیل‌ها

بستر کال و مسیل‌ها بر اساس 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 بر اساس مطالعات به‌روز 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 زیست‌محیطی و پ) ایجاد بستر حقوقی برای جلوگیری از تصرف مسیل‌ها و کال‌ها جزو اساس طرح بوده و الزامی است. حریم کال 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

- ۱-۱۹-۳-۱-۱ هرگونه پوشاندن و مسدود کردن بستر کال‌ها در محدوده شهر مشهود ممنوع است.
- ۱-۱۹-۳-۱-۲ 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 این گونه پلاک‌ها به طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است
- ۱-۱۹-۳-۱-۳ بهره‌برداری 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، کتاب‌فروشی 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.
- بدیهی است تغییر کاربری پلاک‌های مجاور با کاربری خدمات عمومی غیرانتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.
- ۱-۱۹-۳-۱-۴ 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
- ۱-۱۹-۳-۱-۵ 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 برچیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌ای ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۵۰ متر از یکدیگر مشروط به استعلام از سازمان آب منطقه‌ای در پیاده راه‌های حاشیه کال‌ها مجاز است.

۱-۳-۱۹-۱-۶- ضروری است شهرداری مشهد نسبت به توافق با مالکین پلاک‌های درشت‌دانه 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.

۱-۳-۱۹-۱-۷- در شهر مشهد احیای مسیل‌ها 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 می‌نماید. براین اساس پروژه‌های احیای مسیل‌ها و کال‌های سطح حوزه در سند پروژه‌های موضوعی و موضعی شهر مشهد به عنوان اولویت اول مورد تأکید قرار گرفته است. با توجه به اقدامات اجرایی صورت گرفته در خصوص برخی مسیل‌ها از یک طرف و خطر حذف آن‌ها در ساختار زیست‌محیطی و کالبدی حوزه از طرف دیگر، احیای برخی از این مسیل‌ها نیازمند توجه خاص و تهیه طرح‌های ویژه است

تبصره: شهرداری مشهد مجاز است جهت احیای مسیل‌های قابل احیا 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. میزان آزادسازی مسیر کال به میزان حداقل ۳۰ درصد عرصه پلاک (با کاربری فضای سبز) به صورت پیوسته و ممتد ضروری است.

۱-۳-۱۹-۲- حریم لوله‌های نفت

۱-۳-۱۹-۲-۱- 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 فرآورده‌های نفتی ایران و اعمال آن در طرح‌ها است

۱-۳-۱۹-۳- حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۲)

۱-۳-۱۹-۳-۱- 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

۱-۳-۱۹-۴- حریم شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۳)

۱-۳-۱۹-۴-۱- 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

۵-۱۹-۳-۱- حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۴)

۵-۱۹-۳-۱-۱- حریم شبکه برق و تأسیسات 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

۶-۱۹-۳-۱- حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۵)

۶-۱۹-۳-۱-۱- حریم شبکه گاز و تأسیسات 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

۷-۱۹-۳-۱- حریم شبکه مخابرات و تأسیسات مربوطه

۷-۱۹-۳-۱-۱- حریم شبکه مخابرات و تأسیسات 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

۸-۱۹-۳-۱- حریم مسیرهای رادیویی میکروویو

۸-۱۹-۳-۱-۱- ایستگاه‌ها و مسیرهای رادیویی میکروویو، دیگر تأسیساتی هستند که می‌بایست در طرح تفصیلی مورد توجه قرار گیرند. با توجه به اینکه مسیرهای رادیویی ایستگاه‌های میکروویو از شهر مشهد می‌گذرد محدودیت‌های ارتفاعی در طرح تفصیلی لحاظ گردیده است ولیکن صدور هرگونه مجوز با لحاظ ملاحظات مدنظر ارگان متولی الزامی است.

۲۰-۳-۱- کاربری تفریحی گردشگری

۱-۲۰-۳-۱ کاربری تفریحی گردشگری مقیاس شهر

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی به کاربری تفریحی گردشگری تخصیص یافته است، شامل شهربازی (۵۱۱۲)، آکواریوم (۵۱۱۱)، باغات موضوعی (۵۱۱۳)، مجموعه‌های و مراکز ورزشی تفریحی (۵۱۱۴) و باغ تالار است.

الف) ضوابط استقرار کاربری تفریحی گردشگری

۱-۲۰-۳-۱-۱ علاوه بر کاربری تفریحی گردشگری مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فوق در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه بر اساس ضوابط مربوطه مجاز است.

ب) ضوابط احداث بنا شهربازی رو باز

۱-۲۰-۳-۱-۲ حداقل اندازه قطعه تفکیکی شهربازی روباز ۲ هکتار می‌باشد.

۱-۲۰-۳-۱-۳ احداث فعالیت‌های تفریحی گردشگری و فعالیت‌های مکمل آن نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، کافی‌شاپ، قهوه‌خانه 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

۱-۲۰-۳-۱-۴ حداکثر سطح اشغال برای شهربازی روباز معادل ۱۰ سطح کل زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۵ درصد می‌باشد.

تبصره: با توجه به ویژگی‌های خاص فعالیت شهربازی، احداث بنا در زیرزمین معادل حداکثر ۱۵ درصد سطح کل بنا (۱۰ درصد زیر سطح زیربنا و ۵ درصد سطح فضای باز) مجاز است

۱-۲۰-۳-۱-۵ احداث تأسیسات جانبی موردنیاز شهربازی از قبیل سرویس بهداشتی، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی مورد نیاز خود مجموعه مجاز است.

۱-۲۰-۳-۱-۶ احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، مجاز است

۱-۲۰-۳-۱-۷ 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.

۱-۲۰-۳-۱-۸ دسترسی شهربازی روباز حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه یک یا درجه دو الزامی است.

۱-۲۰-۳-۱-۹ حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه شهربازی روباز می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

ب) ضوابط احداث بنا در مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده

- ۱-۳-۲۰-۱-۱۰- حداقل اندازه قطعه تفکیکی مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۱- 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 کاربری‌های تجاری و در قالب ضوابط مجاز محور مربوطه مجاز است
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۲- احداث تأسیسات جانبی موردنیاز شهرسازی از قبیل سرویس بهداشتی، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی مورد نیاز خود مجموعه مجاز است.
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۳- احداث فعالیت‌های تفریحی گردشگری، واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، کافی‌شاپ، قهوه‌خانه سنتی محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی) در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز است
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۴- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا برابر با دو محل پارک در زیرزمین به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۵- دسترسی مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۶- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

ج) ضوابط احداث بنا پارک موضوعی

- ۱-۳-۲۰-۱-۱۷- پارک موضوعی به مجموعه‌ای 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.
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۸- حداقل اندازه قطعه تفکیکی پارک موضوعی ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱-۳-۲۰-۱-۱۹- 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
- ۱-۳-۲۰-۱-۲۰- 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.
- ۱-۳-۲۰-۱-۲۱- حداکثر تراکم ساختمانی در پارک موضوعی ۲ برابر سطح اشغال می‌باشد.
- ۱-۳-۲۰-۱-۲۲- 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.

۱-۳-۲۰-۱-۲۳- 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.

۱-۳-۲۰-۱-۲۴- حداقل ۴۰ درصد از سطح کل عرصه پارک موضوعی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

(د) ضوابط استقرار باغ تالار

۱-۳-۲۰-۱-۲۵- باغ تالار به عنوان فعالیت تفریحی توریستی محسوب گردیده و ماهیت آن متفاوت از باغات موجود می‌باشد. کلیه باغات موجود مشمول دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و ضوابط مربوط به آن قرار می‌گیرند 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.

۱-۳-۲۰-۱-۲۶- حداقل اندازه قطعه تفکیکی باغ تالار یک هکتار می‌باشد.

۱-۳-۲۰-۱-۲۷- حداکثر سطح اشغال برای باغ تالار ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰ درصد و حداکثر طبقات دو طبقه می‌باشد.

۱-۳-۲۰-۱-۲۸- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با یک محل پارک در داخل محوطه به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۳-۲۰-۱-۲۹- 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.

۱-۳-۲۰-۱-۳۰- حداقل ۴۰ درصد از سطح کل عرصه باغ تالار می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۳-۲۰-۱- کاربرد تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه

۱-۳-۲۰-۱-۱- کاربرد تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه شامل کلوپ‌های بازی، اتاق فرار، پینت بال، حمام‌های عمومی (با خصلت گردشگری) است.

۱-۳-۲۰-۱-۲- احداث کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در کلیه گونه‌های 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.

۱-۳-۲۰-۱-۳- در صورت استقرار کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در گونه‌های مسکونی، کلیه ضوابط از ضوابط مسکونی مربوطه تبعیت می‌کند. بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوپ بازی (کد: ۵۱۱۱) در گونه‌های مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط گونه مسکونی مربوطه بلامانع است.

۱-۳-۲۰-۱-۴- در صورت استقرار کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

۱-۳-۲۰-۱-۵- به منظور تسهیل احداث کاربری‌های تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه 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 حمل‌ونقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست.

۲۱-۳-۱- کاربری اقامتی

۱-۳-۲۱-۱-۱ در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً کاربری‌های اقامتی موجود تثبیت گردیده است. در راستای برخورداری از سهم کاربری اقامتی پیش‌بینی شده برای شهر مشهد ضوابط استقرار کاربری اقامتی در محدوده‌های مجاز ذکر گردیده است.

تبصره ۱: اخذ مجوز احداث کاربری اقامتی از سازمان متولی مربوطه الزامی است

۲۱-۳-۱-۲. ضوابط احداث هتل

۱-۳-۲۱-۲-۱ 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 می‌باشد.

۱-۳-۲۱-۲-۲ حداقل حدنصاب تفکیک برای احداث هتل ۵۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: هتل‌های موجود از ضوابط فوق مستثنی می‌باشند

۱-۳-۲۱-۲-۳ 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 خاطره‌انگیز آن در ساختار ذهنی ساکنان در برخی هتل‌های موجود در شهر مشهد ضوابط فوق مشمول هتل‌های موجود نبوده و هرگونه بازسازی و تجدید بنای هتل‌های موجود نیازمند حفظ ساختار موجود و اخذ مصوبه از کمیسیون ماده ۵ به جهت رعایت موضوعات مذکور است.

۱-۳-۲۱-۲-۴ احداث نیم طبقه در لابی کاربری اقامتی معادل ۵۰ درصد مساحت آن مجاز است. حداقل ارتفاع جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. لازم به ذکر است رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده برای کل بنا الزامی است. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز است.^۱

۱-۳-۲۱-۲-۵ ایجاد فعالیت‌های مکمل هتل از جمله واحدهای تجاری، غرفه‌های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانس‌های مسافرتی، شعب بانک‌ها و مؤسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی در داخل مجموعه و گل‌فروشی در طبقه همکف به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز است.

۱-۳-۲۱-۲-۶ باهدف تأمین فضای ورودی مناسب و شاخص در هتل‌ها پیش‌بینی عقب‌نشینی 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 هتل‌های موجود نمی‌گردد)

۱-۳-۲۱-۲-۷ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا در هتل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۳-۲۱-۲-۸ کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۳-۲۱-۱-۳- ضوابط مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز

در شهر مشهد مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز شامل مجموعه‌های مشخص شده بر روی نقشه است

۳-۲۱-۳-۱- 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 سازه‌های موقت (مانند آلاچیق، چادر و امثال آن) مجاز است.

۳-۲۱-۳-۲- حداقل ۵۰ درصد از سطح کل محدوده می‌بایست به فضای سبز بدون احتساب دسترسی سواره و پارکینگ اختصاص یابد.

۳-۲۱-۳-۳- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت تخصیص یک واحد پارکینگ به صورت روباز در تلفیق با فضای سبز ضروری است.

۴-۲۱-۱-۳- ضوابط احداث هتل بوتیک، اقامتگاه بوم گردی

۴-۲۱-۳-۱- احداث هتل بوتیک و اقامتگاه‌های بوم گردی در پلاک‌های مسکونی با ویژگی‌های معماری ارزشمند با اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در کلیه گونه‌های مسکونی (به جز گونه مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی) مجاز است

۴-۲۱-۳-۲- کلیه ضوابط احداث هتل بوتیک و اقامتگاه‌های بوم گردی در گونه مسکونی از ضوابط گونه مسکونی مربوطه تبعیت می‌کند.

۴-۲۱-۳-۳- به منظور تسهیل احداث کاربری‌های هتل بوتیک و اقامتگاه‌های بوم گردی، تأمین پارکینگ در فعالیت مذکور الزامی نیست.

ضوابط و مقررات ساختمانی		
کد	کاربری	فعالیت مجاز به استقرار و ضوابط استقرارا فعالیت مجاز فرعی
۸۱۰۰		صنعتی -انبارداری (مطابق ضابطه صنعتی مصوب) پارکینگ عمومی روباز مطابق ضوابط کاربری مربوطه- مذهبی مقیاس محله مطابق ضوابط کاربری مربوطه - فضای سبز مقیاس محله و ناحیه مطابق ضوابط کاربری مربوطه- پارک موضوعی مطابق ضوابط کاربری مربوطه- تاسیسات محله صنعتی و ناحیه مطابق ضابطه کاربری مربوطه و تجهیزات شهری مقیاس ناحیه مطابق ضوابط کاربری مربوطه- درمانی مقیاس محله وناحیه مطابق ضوابط کاربری مربوطه - فرهنگی و هنری مقیاس کلیه مقیاس ها مطابق ضوابط کاربری مربوطه- کاربری آموزشی (فنی و حرفه ای) مطابق ضوابط کاربری مربوطه

ضوابط و مقررات ساختمانی												
کد	کاربری	کد	محدوده	حدنصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر ارتفاع	محل استقرار ساختمانی	میزان تجاری مجاز	حدنصاب واحد تجاری	حدنصاب پاسخگویی	سایر ضوابط
۸۱۰۰	صنعتی	۸۱۱۱	سپاد	۱۰۰۰	۵۰	۱۰۰	۱۰	محل استقرار ساختمان در انتهای پلاک نسبت به معبر اصلی با رعایت حداقل ۳ متر فاصله از انتها می‌بایست پیش‌بینی گردد. رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی در جانمایی محل استقرار ساختمانی الزامی است	حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع(در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)	۳۰مترمربع	قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع- درصد سطح اشغال ۵۰ درصد تراکم ساختمانی ۷۰ درصد- قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی -زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	۱. در صورت پیش بینی سطوح مورد نیاز بخشهای اداری و مدیریت احداث نیم طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد.
		۸۱۱۲	ثامن (منطقه ۵)	۵۰۰	۶۰	۱۲۰	۱۰		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع(در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۶۰ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۵۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی - زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	۲. حداقل عرض معبر ناشی از تفکیک در توسعه های جدید تفکیک کاربری صنعتی معادل ۲۰ متر می باشد.
		۸۱۱۳	محدوده اراضی صنعتی موسوم یه فاطمه برزگر	۱۰۰۰	۷۵	۱۵۰	۱۴		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع(در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع- درصد سطح اشغال ۷۵ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد-قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی -زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	۳. حداکثر مساحت اتاقک نگهبانی برابر ۹ متر مربع است که جزو تراکم ساختمانی محسوب نمیگردد.
		۸۱۱۴	اراضی صنعتی موجود حاشیه بابانظر حدفاصل مهرآباد تا مفتح شرقی	۵۰۰۰	۷۵	۱۵۰	۱۴		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع(در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع- درصد سطح اشغال ۷۵ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد - قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع- درصد سطح اشغال ۵۰ درصد تراکم ساختمانی ۷۰ درصد- قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی -زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	۴. میزان فضای باز کاربری صنعتی معادل ۱۰۰ درصد منهای حداکثر سطح اشغال مصوب است. حداقل ۱۵ درصد از کل عرضه می بایست به فضای سبز اختصاص باید به ازای هر ۱۰ متر مربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر درخت جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ متر مربع 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 این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.
		۸۱۱۵	محدوده اراضی صنعتی موجود در میانی شرقی	۱۰۰۰	۷۵	۱۵۰	۱۴		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع(در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع(در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)	قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع- درصد سطح اشغال ۷۵ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد- قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی -زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷

ضوابط و مقررات ساختمانی												
کد	کاربری	کد	محدوده	حدنصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر ارتفاع	محل استقرار ساختمان	میزان تجاری مجاز	حدنصاب واحد تجاری	حدنصاب پاسخگویی	سایر ضوابط
		۸۱۱۶	ویژه اراضی شهرک صنعتی شهرستانی و انتهای خلیج	۱۰۰۰	۴۵	۷۰	۱۰		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع- درصد سطح اشغال ۴۵ درصد تراکم ساختمانی ۶۰ درصد- قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی -زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	۵. احداث زیرزمین در محدوده سطح اشغال مجاز جهت پارکینگ و تاسیسات و سایر مشاعات مجاز بلامانع است. ۶. حداقل دو ورودی برای سایت‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ متر مربع می بایست طراحی گردد ۷. حداقل عرض ورودی اصلی (در پاسخگویی جدید (۵ حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۳,۵ متر است. ورودی دوم حداقل میبایست به یک معبر جمع و پخش کننده با حداقل عرض ۲۰ متر دسترسی داشته باشد.
		۸۱۱۷	محدوده کشاورز موسوم به شهرک صنعتی کاوه	۲۰۰	۶۰	۱۰۰	۱۰		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		کلیه قطعات ۶۰ درصد سطح اشغال ، تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد	
		۸۱۱۸	صنعتی- اراضی غرب جاده نیشابور (موسوم به محدوده اکبرآباد) و شهرک صنعتی طرق	پاسخگویی بر اساس صنعتی طرح مصوب اراضی زارعین (مصوب کمیسیون ماده ۵ سال ۱۳۹۱) می‌باشد (پیوست شماره ۷)					حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد در یک طبقه ساختمانی -زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	
		۸۱۱۹	اراضی موسوم به زارعین						-	-	قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۳۵ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد در یک طبقه ساختمانی - زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	۸. کلیه فعالیت‌ها 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 تعطیلی کارگاه فوق‌الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تایید لازم از سازمان محیط زیست اقدام نماید.
			میانی غربی								قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد-قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه- قطعات ۲۰۰ تا ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی - زیر ۱۰۰ مترمربع یک واحد کارگاهی با مساحت ۲۰ مترمربع	
		۸۱۱۰	توسعه‌های جدید صنعتی	۱۰۰۰	۵۰	۷۰	۱۲	محل استقرار ساختمان در انتهای پلاک نسبت به معبر اصلی با رعایت حداقل ۳ متر فاصله از انتها می‌بایست پیش‌بینی گردد. رعایت ضوابط و مقررات آتش‌نشانی در جانمایی محل استقرار ساختمانی الزامی است	حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)	۳۰مترمربع	-	۹. طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد ۱۰. رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است ۱۱. کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجرا است

تبصره ۱: امکان استقرار تجاری در خلاف جهت در قالب سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز است

تبصره ۲: تجاری های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری صنعتی هستند و امکان تفکیک و اخذ سند مجزا ندارند.

تبصره ۳: پلاک هایی که قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایانکار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود

تبصره ۴: تغییر جهت استقرار ساختمان با رعایت ضوابط و مقررات مصوب منوط به اخذ مجوز از شهرداری بلامانع می باشد.

تبصره ۵: تأکید می گردد در اراضی موسوم به زارعین تمامی ضوابط و مقررات بر اساس ضوابط طرح موضعی مصوب مذکور ملاک پاسخگویی می باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی					
کد	کاربری	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۸۱۰۰	صنعتی	۱) اختصاص حداقل ۱۵ 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 گونه‌های سوزنی و پهن‌برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...)، می‌شود. (سطح سایه‌گستر به میزان ۲×۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می‌شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد.	۱) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند ۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و.... به نحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است. تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتی‌متر، نرده خواهد بود.	۱) تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری صنعتی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، یک واحد پارکینگ (با مساحت ۲۵ مترمربع) و پارکینگ تجاری به میزان یک دوم زیربنا یا هر واحد یک جای پارک هرکدام بیشتر باشد؛ الزامی است تبصره ۱: پیش بینی پارکینگ در فضای باز مشروط به رعایت فضای سبز الزامی بلامانع است تبصره ۲: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق الذکر عدد صحیح نباشد به ازای ارقا بعد از اعشار ۰,۵ و بالتر یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد ۲) توصیه می‌شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی به‌صورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد تبصره: محل پارک مراجعین می‌تواند در محل پارکینگ عمومی تأمین گردد.

۲۳-۳-۱ - ضوابط شبکه معابر و دسترسی

ضوابط حاکم بر شبکه معابر بر اساس نقش و عملکرد مربوطه به شرح زیر است.

۱-۲۳-۳-۱ - 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 به‌جاهای 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 کنارگذرها (کندروها) 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.

محورهای ویژه ۱-۳-۲۳-۲

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 پیش‌بینی 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 می‌گردد.

۲- در صورت وجود ایستگاه‌های قطار شهری در طول محور طراحی پلاک‌های حاشیه محور با رویکرد TOD می‌بایست در دستور کار قرار گیرد.

۱-۳-۲۳-۲-۱ در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، 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 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.

۱-۳-۲۳-۲-۲ 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 سازه‌های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز می‌باشد.

۳-۲۳-۱- 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 دوطرفه 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.

۱-۳-۲۳-۳-۱ در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، 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 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.

۴-۲۳-۱- شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش 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:

۴-۲۳-۱-۱ ایجاد دسترسی به قطعات و ساختمان‌های مسکونی که از معابر دسترسی و در صورت عدم امکان از معابر شریانی درجه دو فرعی امکان‌پذیر باشد، از سایر معابر شریانی ممنوع است.

۴-۲۳-۱-۲ 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.

۴-۲۳-۱-۳ در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب 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 مختلط مقیاس منطقه یا ناحیه مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو، با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نایستی 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.

۵-۲۳-۱- 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.

۶-۲۳-۱- پیاده‌راه‌ها 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، به عنوان پتانسیلی جهت پیاده‌روی مشخص 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

- ۱-۳-۲۳-۶-۱ رعایت بستر و حریم کال‌های موجود بر اساس ضوابط سازمان آب منطقه‌ای الزامی است.
- ۲-۳-۲۳-۶-۱-۱ پیش‌بینی هرگونه دسترسی سواره مستقیم به کال‌ها اکیداً ممنوع است
- ۳-۳-۲۳-۶-۱-۲ 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.
- ۴-۳-۲۳-۶-۱-۳ بهره‌برداری 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، کتاب‌فروشی 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 غیرانتفاعی (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.
- ۵-۳-۲۳-۶-۱-۴ 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 نایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کال‌ها گردد.
- همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است
- ۶-۳-۲۳-۶-۱-۵ 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 برچیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌ای 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.

۷-۶-۲۳-۳-۱-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.

۸-۶-۲۳-۳-۱-ب) ضروری است شهرداری مشهد نسبت به احیای این کال‌ها اقدام نماید.

تبصره: شهرداری مشهد مجاز است جهت احیای مسیرهای 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.

۹-۶-۲۳-۳-۱-ب) بهره‌برداری 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، کتابفروشی 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 غیرانتفاعی (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.

۱۰-۶-۲۳-۳-۱-ب) در راستای سرزندگی فضاهای سبز مسیرها 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

ج- پیاده راه‌های مصوب در طرح‌های ملاک عمل پیشین و یا طرح‌های آماده‌سازی

این محدوده شامل پیاده راه‌های مصوب در طرح‌های ملاک عمل پیشین و یا طرح‌های آماده‌سازی (زکریای یک، آبشار یک و دو) است.

۱۱-۶-۲۳-۱-۳- بهره‌برداری 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، کتابفروشی 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 مجوز 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 مجوز 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

۱۲-۶-۲۳-۱-۳- در برخی معابر پیاده بر مبنای طرح مصوب قبلی، برخلاف طرح مذکور، تفکیک و پاسخگویی‌هایی با دسترسی سواره انجام گردیده است و در حال حاضر این قطعات دارای مشکل دسترسی می باشند. صرفاً در راستای حل این معضل، پیش بینی مسیر سواره با عرض ۳ متر در مقطع عرضی این معابر جهت تأمین دسترسی سواره به پلاک‌هایی که قبلاً دارای پروانه و یا پایانکار و یا تفکیکی بوده‌اند؛ مجاز است و اختصاص مابقی معبر به فضای سبز و باز پیاده با کف سازی مناسب و تأمین ملاحظات ایمنی در تهیه طرح اجرایی ضروری است.^۱

۱۳-۶-۲۳-۱-۳- پیش‌بینی هرگونه دسترسی سواره به محورهای مذکور اکیداً ممنوع است.

۱۴-۶-۲۳-۱-۳- امکان دسترسی اضطراری اتومبیل‌های آتش‌نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی در محورهای پیاده می‌بایست در نظر گرفته شود.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

د-محورهای ویژه با رویکرد غالب پیاده

محورهای ویژه با رویکرد غالب پیاده شامل محورهای مشخص شده بر روی نقشه است

در راستای ارتقای نقش محورهای مذکور به محورهای پیاده مدار ضروری است حداقل ۵۰ تا ۷۰ درصد از عرض محورهای فوق و مساحت عرصه محور به مسیر پیاده و دوچرخه اختصاص یابد.

۱۵-۶-۲۳-۳-۱- بهره‌برداری 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، کتابفروشی 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 مجوز از شهرداری بلامانع است.

تبصره ۱: با توجه به موقعیت ویژه محورهای فرهنگی تنها استقرار فعالیت‌های مرتبط با فرهنگ نظیر کافه کتاب، کتابفروشی مجاز است.

تبصره ۲: در راستای سرزندگی محورهای فوق استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض مسیر پیاده یا سبز محورهای مذکور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجوز 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.

۱۶-۶-۲۳-۳-۱- پیش‌بینی دسترسی سواره به محورهای مذکور در صورت وجود معبر جایگزین ممنوع است. طراحی محورهای مذکور می‌بایست در قالب طرح طراحی شهری ویژه صورت پذیرد.

۱۷-۶-۲۳-۳-۱- امکان دسترسی اضطراری اتومبیل‌های آتش‌نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی در محورهای ویژه با رویکرد پیاده مدار می‌بایست در نظر گرفته شود.

ه- محوره‌های واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه

محوره‌های واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه که می‌بایست بخشی از عرض محور (رفیوژ میانی با تهیه طرح ویژه) به مسیر پیاده اختصاص یابد شامل محوره‌های ثامن، هفت‌حوض، نماز، شهید ناصری، امتداد امام خمینی در محدوده آبشار دو، صبا مشخص شده بر روی نقشه طرح تفصیلی است.

تبصره: در راستای سرزندگی فضاها این محورها استقرار فضای نشست و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض پیاده‌رو محور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجوز 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

۱۸-۶-۲۳-۳-۱- بهره‌برداری به صورت کافه و رستوران، پیاده راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل جابجایی، فضاها 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 مجوز از شهرداری بر اساس طرح ویژه مجاز است. سطح فضای سرپوشیده (با سازه سبک و قابل جابجایی) نمی‌بایستی از حداکثر ۲ درصد سطح کل عرصه محوره‌های سبز (تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰ مترمربع) بیشتر باشد.

تبصره: بهره‌برداری از فعالیت‌های فوق به صورت احداث سازه‌های سبک و قابل برچیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌ای ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۵۰ متر از یکدیگر مجاز است.

۷-۲۳-۳-۱- 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 کال ها و مسیرهای پیاده با محدودیت سواره و همچنین حاشیه معابر شریانی درجه دو اصلی و فرعی نیز از جمله پیشنهادات طرح تفصیلی شهر مشهد می باشد که در مقاطع عرضی معابر مورد تأکید قرار گرفته است.

رعایت ضوابط زیر در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر لازم الاجراست:

۱-۷-۲۳-۳-۱- احداث خطوط عبور دوچرخه ۴ رده زیر صورت می گیرد:

- مسیر سواره‌رو مشترک: سواره‌روی است که دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه موتوری به طور مشترک از آن استفاده می کنند.
- مسیر درجه ۳ دوچرخه: سواره‌رو مشترکی است که با تابلوهای مخصوص به عنوان مسیر دوچرخه مشخص می شود 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 خط‌کشی مشخص می شود 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 دوچرخه‌سواری می گویند.

نوع مسیر دوچرخه				نوع راه
مسیر درجه ۱	مسیر درجه ۲	مسیر درجه ۳	سواره‌رو مشترک	
مناسب	ممنوع	ممنوع	ممنوع	شریانی درجه ۱
مناسب	ممنوع	ممنوع	توصیه نمی شود	شریانی درجه ۲
مطلوب	مناسب	مجاز	توصیه نمی شود	سرعت ≤ 50 (کیلومتر بر ساعت)
مطلوب	مناسب	مناسب	مجاز	سرعت > 50 (کیلومتر بر ساعت)
مطلوب	توصیه نمی شود	مناسب	مجاز	محلیتجاری-مسکونی
مطلوب				محلی مسکونی

۲-۷-۲۳-۳-۱- پیاده‌رو و مسیر دوچرخه باید به‌طور فیزیکی از سواره‌رو جدا باشد.

۳-۷-۲۳-۳-۱- تفکیک مسیر دوچرخه و پیاده در مسیر درجه ۱ حتی‌الامکان نمی بایستی با اختلاف سطح یا جدول صورت پذیرد

۴-۷-۲۳-۳-۱- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه‌ای در نظر گرفت، زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه‌سوار ایجاد خطر می کند.

۵-۷-۲۳-۳-۱- از کاشت گیاهان دارای شاخه تیز و تیغ دار (که موجب آسیب به دوچرخه‌سوار می گردد) می بایست اجتناب گردد

۶-۷-۲۳-۳-۱- حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو ۱٫۵ متر تعیین می شود. 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 می گردد:

^۱ آیین نامه 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

۷-۲۳-۱-۳- 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.

۸-۲۳-۱-۳- مناسب‌ترین شیب طولی برای دوچرخه ۲ درصد است.

۹-۲۳-۱-۳- 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.

۱۰-۲۳-۱-۳- 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.

۱۱-۲۳-۱-۳- 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 به‌طوری که پارکینگ

دوچرخه می‌بایست در نزدیکی وسایل نقلیه جمعی در نظر گرفته شود

۲۴-۳-۱- 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 به عنوان 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 پس‌کرانه‌های 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 موردتوجه قرار گرفته است.

۱-۲۴-۳-۱ 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

بر اساس موضوعات فوق پروژه‌های موضعی و پروژه‌های پیشران در هر حوزه مشخص خواهد گردید.

کلید پروژه‌های طراحی شهری و طرح‌های موضعی نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است

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.

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- است ملزم‌اند رنگ گذاری 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، کنترلهای 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 سر درب 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 بدنه به 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 میحث 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، جیوه‌ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل‌مشاهده 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 قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد.

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 به‌منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب، در زمینه 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 فضای باز 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 سرپیچ، 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 غیر لغزنده 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.

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 موردنیاز جهت جایگاه و یا اتاقک نگهداری موقت پسماند باید مجموع فضای موردنیاز 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 اشغال‌شده توسط ظروف برآورد می‌گردد و دارای شرایط بهداشتی خاص تعریف‌شده خواهد بود و دو نوع زیر تقسیم می‌شود:

- ✓ جایگاه نگهداری موقت پسماند: اختصاص مساحتی جهت نگهداری مخازن که دارای شرایط ذکرشده باشد.
- ✓ اتاقک نگهداری موقت پسماند: محلی است مسقف محصورشده که به‌منظور 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 گرفته‌شده 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 به‌منظور 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 به‌منظور 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 تعیین شده خدمات موظف به انتقال مخازن به محل جمع‌آوری می‌باشند.

✓ ساکنین مجتمع و یا افراد تعیین شده 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 موردنیاز بر اساس جداول ذیل در نظر گرفته شود

برآورد تعداد مخازن و میزان فضای موردنیاز بر حسب مترمربع

ردیف	حجم زباله Litr	تعداد گاری	نوع گاری	فضای موردنیاز
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 مجتمع‌ها 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 موردنیاز 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

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 $\times ۰,۴۵$ مترمربع (مساحت مخزن) $\times ۲$ (مساحت بالاسری)
۲	مخزن ۷۷۰ لیتری	تعداد گاری مورد نیاز $\times ۱$ مترمربع (مساحت مخزن) $\times ۲$ (مساحت بالاسری)
۳	مخزن ۱۱۰۰ لیتری	تعداد گاری مورد نیاز $\times ۱,۲۵$ مترمربع (مساحت مخزن) $\times ۲$ (مساحت بالاسری)

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 واحدهای 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 موردنیاز 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.

پیوست شماره ۶: الزامات و ضوابط شهر دوستدار کودک^۱

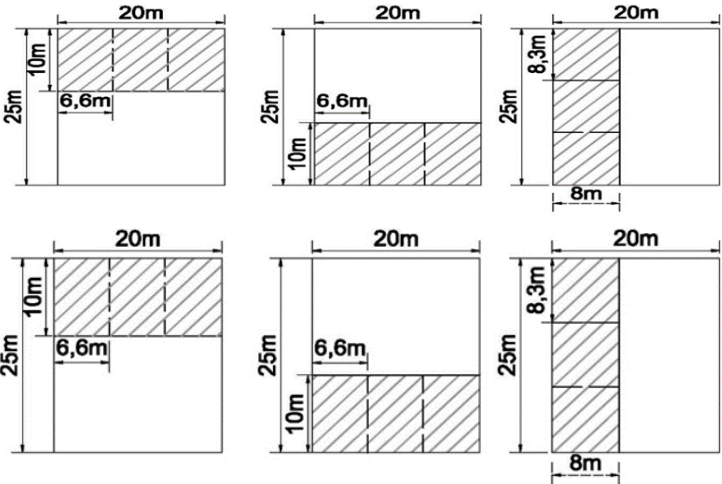
شهر دوستدار کودک به عنوان بخشی از گفتمان شهر فراگیر که برای همه گروه‌های شهروندان از هر طبقه و جنسیتی و با هر سنی فرصت‌های برابر برای زیست خلاق و انسانی فراهم می‌کند و همه آحاد جامعه به‌طور عادلانه به انواع خدمات مورد نیاز خود دسترسی باکیفیت و راحت دارند، آرمانی است که تمامی جوامع انسان‌گرا به دنبال تحقق اصول و الزامات آن در شهرهای و اجتماعات کوچک و بزرگ خود هستند. آماده سازی برای توسعه شهرهای دوستدار کودک در کشور از شیوه‌های مختلفی انجام می‌گیرد. برخی از مهم‌ترین این شیوه‌ها عبارت‌اند از: ایجاد شهرهایی با اختلاط کاربری‌های دوستدار کودک بیشتر اعم از پارک‌ها، بازیکنده‌ها و مراکز پرورش خلاقیت کودک، به‌گونه‌ای که خدمات مورد نیاز کودکان و نوجوانان به شیوه‌ای امن و راحت در دسترس آنان قرار گیرد. در طراحی خیابان‌های شهری جدید و یا اصلاح خیابان‌های موجود جنبه‌های تفریح و یادگیری کودکان مورد توجه قرار گیرد به‌گونه‌ای که ضمن زیبایی برای کودکان دارای فضاهای برای بازی، تعامل اجتماعی و تحرک باشند. این خیابان‌ها تنها محل‌های گذر نباید باشند بلکه به مقاصدی باید تبدیل شوند که در آن‌ها کودکان از زندگی اجتماعی خود لذت ببرند. آن‌ها باید به‌گونه‌ای تجهیز شوند که ضمن کاهش خطرات ناشی از برخورد اتومبیل با کودکان، از کودکان در برابر آلودگی‌های صوتی و هوا محافظت کند. همچنین توسعه کاربری‌های اصلی مورد مراجعه کودکان و نوجوانان مانند مدارس، پارک‌ها، بازیکنده‌ها، مراکز سرگرمی‌های رایانه‌ای و محل‌های سکونت با محوریت حمل‌ونقل عمومی و باکیفیت و پیوند ایمن این کاربری‌ها به‌گونه‌ای که در راستای توسعه پایدار شهرهای دوستدار کودک بوده و در تمامی طرح‌ها و پروژه‌های توسعه شهری نمود عملی می‌یابد.

بر این اساس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴، سند «الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک» را به تصویب رسانده است. این سند با توجه به فقدان سیاست‌ها و مجموعه ضوابط اجرایی مؤثر، کمبود سطوح عملکردی متضمن تأمین نیازهای کودکان در بناها و فضاهای شهری و... تهیه گردیده است و برای دستیابی و تحقق شهر دوستدار کودک، مصوبه فوق‌الذکر لازم‌الاجرا است.

^۱ به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

۱- کارگاه‌ها و خدمات خودرو سبک (منفرد)

ضوابط و مقررات ساختمانی					ریز فعالیت		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حدنصاب تفکیک	عملکردها و فعالیت‌های مجاز	محدوده	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
۵۰	۳۵	۵۰۰	۱) تعمیرگاه ماشین‌آلات سبک و سنگین، سرویس شست و شوی ماشین، صافکاری و رنگ‌آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزاییک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آن‌ها به تشخیص سازمان محیط‌زیست 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 زیست‌محیطی، ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فعالیت‌های کارگاهی به شرح زیر، وجود خواهد داشت: ۳) واحدهای آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. ۴) واحد باتری‌سازان، در حد تعویض و تعمیرات بدون تولید اسید امکان استقرار دارند. ۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش، امکان استقرار دارند. ۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. ۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تعویض و تعمیرات امکان استقرار دارند. ۸) کارگاه‌های صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتوری 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. ۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند. لذا انتقال و جابه‌جایی آن‌ها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود. ۱۰) فراورده‌های خوراکی نظیر انواع آبمیوه و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و شکلات، تولید فراورده‌های لبنی، انواع نان سنتی و فانتزی. ۱۱) تولیدی پوشاک نظیر پیراهن‌دوزان، خیاطان و گلدوزان، کفاشان، لحاف‌دوزان، قالی‌بافی، نمدمالی. ۱۲) امور فنی و ساختمانی نظیر تابلوسازان، خدمات تعمیرات لوازم‌خانگی، نصب و تعمیر خدمات فنی و تأسیساتی ساختمان، نصب و تعمیر خدمات فنی ساختمان. ۱۳) سایر فعالیت‌ها شامل: عینک‌سازان، طلا و جواهرسازی، سنگ‌های قیمتی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دفتری، تولید صنایع دستی.	مشخص شده بر روی نقشه	کارگاه‌ها و خدمات خودرو و سبک (منفرد)		خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	۱-۸۱۹۰	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۸۱۹۰	صنعتی گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶ هیئت ۱۳۷۸/۱۲/ مدیران با اصلاحات بعدی	۸۱۰۰	صنعتی	۸۰۰۰
۲ طبقه روی زمین														

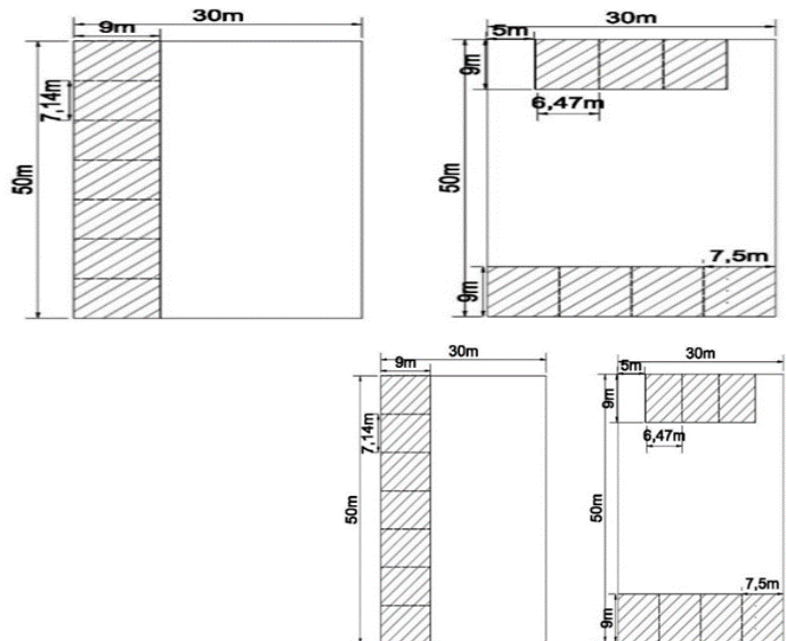
رمز	عنوان	حداکثر ارتفاع	ضوابط مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار (جانمایی) ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه
۱۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	-	(۱) در صورت پیش‌بینی سطوح مورد نیاز بخش‌های اداری و مدیریت، احداث نیم‌طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد. (۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. (۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است. (۴) با توجه به ضرورت و نیاز به استقرار کاربری‌های مزاحم شهری در سطح نواحی، تبدیل گاراژهای موجود به صورت درون‌گرا در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۰۰۰ مترمربع در حاشیه معابر با عرض حداقل ۳۰ متر و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده بالاتر، پس از اخذ مجوزهای مربوطه از مراجع ذیصلاح (علی‌الخصوص سازمان محیط‌زیست) و با رعایت ضوابط زیر مجاز است (۵) پیش‌بینی بر پلاک با فعالیت‌های مرتبط ازجمله فروش خودرو و نظایر آن در سطح اشغال مجاز توصیه می‌گردد. (۶) حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. (۷) پیش‌بینی شیر آتش‌نشانی در مجموعه الزامی است. (۸) حداقل دو ورودی برای سایت‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می‌بایست طراحی گردد (۹) 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. (۱۰) توصیه می‌گردد تیپ کلی و نمای پیشنهادی کارگاه‌های غیر مزاحم شهری توسط مدیریت ساماندهی مشاغل شهرداری مشهد تهیه و برای کلیه کارگاه‌ها اجرایی گردد.	-	(۱) توصیه می‌شود جرم گذاری قطعات کارگاهی و خدمات خودرویی مجاور معابر اصلی (۳۰ و ۴۵ متری پیشنهادی) در لبه اصلی معبر قرار بگیرد.	(۱) احداث سرویس‌های بهداشتی، آبدارخانه، فضای غذاخوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد. این سطوح صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می‌باشند. حداکثر ۴۰ مترمربع در مورد کارگاه‌ها و خدمات اتومبیل سبک یا سنگین منفرد، می‌تواند به فعالیت‌های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می‌شود. همچنین توصیه می‌شود که فضاهای فوق در هم‌جواری ابنیه ساخته شوند. (۲) امکان توقف و بارگیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تأمین گردد. (۳) در مورد تعمیرگاه‌های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع‌آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و دریچه تخلیه برای خارج کردن دودها باید در نظر گرفته شود. (۴) نور کافی حتی‌المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد. (۵) کلیه فعالیت‌ها در این اراضی می‌بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هرگونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست نباشند. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق‌الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست اقدام نماید. (۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.	

رمز	عنوان	پیش‌آمدگی	حداکثر ارتفاع ساختمان	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه‌باز)	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ	
۱-۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	(۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه‌ای) کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی اعم از سبک و سنگین منفرد و مجتمع، حداکثر برابر ۶ متر است.	(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 گونه‌های سوزنی و پهن‌برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، اقاقیا و...)، می‌شود. (سطح سایه‌گستر به میزان ۲×۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می‌شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد.	-	(۱) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند.	(۱) حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتی‌متر، نرده خواهد بود.	(۱) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی سبک منفرد، به ازای هر ۱۲۵ مترمربع 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.	
		(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 می‌باشد.	(۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم‌طبقه در کارگاه‌ها و خدمات خودرویی برابر ۳/۸ متر	(۵) ارتفاع مجاز نیم‌طبقه برابر ۲/۵۰-۲/۲۰ متر			(۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و... به نحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است. تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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.		تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، 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 ۳ متر در نظر گرفته شود. در مورد کارگاه‌ها و خدمات خودرویی سبک و سنگین مجتمع، طراحی ورودی و خروجی به صورت مجزا توصیه می‌گردد که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۳ و ۴ متر می‌باشد. در غیر این صورت حداقل عرض دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجتمع سبک معادل ۷ متر و در مجتمع سنگین معادل ۹ متر لحاظ گردد.		
							(۴) توصیه می‌شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی به‌صورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد.		
							(۵) محل پارک مراجعین می‌تواند در محل پارکینگ عمومی تأمین گردد.		
								(۶) به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودی‌های مجموعه از خیابان‌های اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتی‌المقدور مجزا باشد.	

۲- کارگاه‌ها و خدمات خودرو سبک (مجمع)

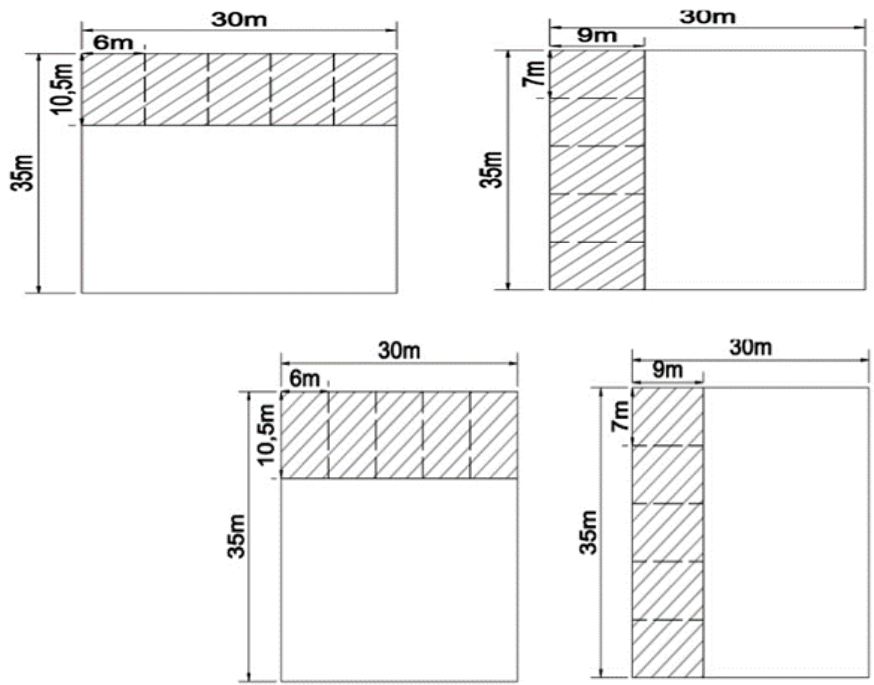
ضوابط و مقررات ساختمانی					ریز فعالیت		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی		
حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حدنصاب تفکیک	عملکردها و فعالیت‌های مجاز	محدوده	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
۲ طبقه روی زمین	۴۰	۲۵	۱۵۰۰	۱) تعمیرگاه ماشین‌آلات سبک و سنگین، سرویس شست و شوی ماشین، صافکاری و رنگ‌آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزاییک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آن‌ها به تشخیص سازمان محیط‌زیست 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 فعالیت‌های کارگاهی به شرح زیر، وجود خواهد داشت: ۳) واحدهای آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. ۴) واحد باتری‌سازان، در حد تعویض و تعمیرات بدون تولید اسید امکان استقرار دارند. ۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش، امکان استقرار دارند. ۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. ۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تعویض و تعمیرات امکان استقرار دارند. ۸) کارگاه‌های صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتوری 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. ۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند. لذا انتقال و جابه‌جایی آن‌ها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود. ۱۰) فراورده‌های خوراکی نظیر: انواع آبمیوه و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و شکلات، تولید فراورده‌های لبنی، انواع نان سنتی و فانتزی. ۱۱) تولیدی پوشاک نظیر پیراهن‌دوزان، خیاطان و گلدوزان، کفاشان، لحاف دوزان، قالیبافی، نمدمالی. ۱۲) امور فنی و ساختمانی نظیر تابلوسازان، خدمات تعمیرات لوازم‌خانگی، نصب و تعمیر خدمات فنی و تأسیساتی ساختمان، نصب و تعمیر خدمات فنی ساختمان. ۱۳) سایر فعالیت‌ها شامل: عینک‌سازان، طلا و جواهرسازی، سنگ‌های قیمتی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دفتری، تولید صنایع دستی.	مشخص شده بر روی نقشه	کارگاه‌ها و خدمات خودرو سبک (مجمع)	-	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	۱-۸۱۹۰	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۸۱۹۰	صنعتی گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۳۷۸/۱۲ هـیات مدیران با اصلاحات بعدی	۸۱۰۰	صنعتی	۸۰۰۰

رمز	عنوان	پیش‌آمدگی	حداکثر ارتفاع ساختمان	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه‌باز)	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۱۹۰-۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	(۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه‌ای) کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی اعم 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، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می‌باشد. (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 می‌باشد. (۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم‌طبقه در کارگاه‌ها و خدمات خودرویی برابر ۳/۸ متر (۵) ارتفاع مجاز نیم‌طبقه برابر ۲/۵۰-۲/۲۰ 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 ۱ درخت صورت پذیرد. در این خصوص، توصیه به کشت توأم گونه‌های سوزنی و پهن‌برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...)، می‌شود. (سطح سایه‌گستر به میزان ۲×۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می‌شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد.	-	(۱) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند. (۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و.... بنحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است. تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتیمتر، نرده خواهد بود.	(۱) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی سبک مجتمع، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع 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 تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، 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 می‌گردد که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۳ و ۴ متر می‌باشد. در غیر این صورت حداقل عرض دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجتمع سبک معادل ۷ متر و در مجتمع سنگین معادل ۹ متر لحاظ گردد. (۳) توصیه می‌شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی به‌صورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد. (۴) محل پارک مراجعین می‌تواند 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 حتی‌المقدور مجزا باشد.

رمز	عنوان	حداکثر ارتفاع	ضوابط مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار (جانمایی) ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه
۱-۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	-	(۱) در صورت پیش‌بینی سطوح مورد نیاز بخش‌های اداری و مدیریت، احداث نیم‌طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد. (۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهبانی برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. (۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۴/۵ متر است.	-	-	(۱) احداث سرویس‌های بهداشتی، آبدارخانه، فضای غذاخوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد. این سطوح صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می‌باشند. حداکثر ۸۰ مترمربع در مورد کارگاه‌ها و خدمات اتومبیل سبک یا سنگین مجتمع، می‌تواند به فعالیت‌های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می‌شود. همچنین توصیه می‌شود که فضاهای فوق در هم‌جواری ابنیه ساخته شوند. (۲) امکان توقف و بارگیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تأمین گردد. (۳) در مورد تعمیرگاه‌های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع‌آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و دریچه تخلیه برای خارج کردن دودها باید در نظر گرفته شود. (۴) نور کافی حتی‌المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد. (۵) کلیه فعالیت‌ها در این اراضی می‌بایست به‌هیچ‌عنوان دارای آلودگی محیطی از هرگونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست نباشند. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق‌الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست اقدام نماید. (۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.	

۳- کارگاه‌ها و خدمات خودرو سنگین (منفرد)

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی			
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	محدوده	عملکردها و فعالیت‌های مجاز	حدنصاب تفکیک	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۸۰۰۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنعتی گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۳۷۸/۱۲ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی	۸۱۹۰	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۲-۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)		کارگاه‌ها و خدمات خودرو سنگین (منفرد)	م مشخص شده بر روی نقشه	۴۰	۳۰	۲ طبقه روی زمین
(۱) تعمیرگاه ماشین‌آلات سبک و سنگین، سرویس شست و شوی ماشین، صافکاری و رنگ‌آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزاییک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آن‌ها به تشخیص سازمان محیط‌زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران گردد. (۲) با توجه به معیارهای زیست‌محیطی، ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فعالیت‌های کارگاهی به شرح زیر، وجود خواهد داشت: (۳) واحدهای آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. (۴) واحد باتری‌سازان، در حد تعویض و تعمیرات بدون تولید اسید امکان استقرار دارند. (۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش، امکان استقرار دارند. (۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. (۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تعویض و تعمیرات امکان استقرار دارند. (۸) کارگاه‌های صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتوری 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. (۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند. لذا انتقال و جابه‌جایی آن‌ها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود. (۱۰) فراورده‌های خوراکی نظیر: انواع آبمیوه و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و شکلات، تولید فراورده‌های لبنی، انواع نان سنتی و فانتزی. (۱۱) تولیدی پوشاک نظیر پیراهن‌دوزان، خیاطان و گلدوزان، کفاشان، لحاف دوزان، قالیبافی، نمدمالی. (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 فعالیت‌ها شامل: عینک سازان، طلا و جواهرسازی، سنگ‌های قیمتی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دفتری، تولید صنایع دستی.													

رمز	عنوان	حداکثر ارتفاع	ضوابط مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار (جانمایی) ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه
۲-۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	-	-	۱) در صورت پیش‌بینی سطوح مورد نیاز بخش‌های اداری و مدیریت، احداث نیمه‌طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد. ۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. ۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۶ متر است.	-	-	۱) احداث سرویس‌های بهداشتی، آبدارخانه، فضای غذاخوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد. این سطوح صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می‌باشند. حداکثر ۴۰ مترمربع در مورد کارگاه‌ها و خدمات اتومبیل سبک یا سنگین منفرد، می‌تواند به فعالیت‌های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می‌شود. همچنین توصیه می‌شود که فضاهای فوق در هم‌جواری ابنیه ساخته شوند. ۲) امکان توقف و بارگیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تأمین گردد. ۳) در مورد تعمیرگاه‌های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع‌آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و دریچه تخلیه برای خارج کردن دودها باید در نظر گرفته شود. ۴) نور کافی حتی‌المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد. ۵) کلیه فعالیت‌ها در این اراضی می‌بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هرگونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست نباشند. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق‌الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست اقدام نماید. ۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.	

رمز	عنوان	پیش‌آمدگی	حداکثر ارتفاع ساختمان	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه‌باز)	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۸۱۹۰-۲	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	-	۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه‌ای) کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی اعم 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، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می‌باشد. 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 می‌باشد. ۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم‌طبقه در کارگاه‌ها و خدمات خودرویی برابر ۳/۸ متر (۵) ارتفاع مجاز نیم‌طبقه برابر ۲/۵۰ - 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 توأم گونه‌های سوزنی و پهن‌برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...)، می‌شود. (سطح سایه‌گستر به میزان ۲×۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می‌شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد.	-	۱) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند. ۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و.... بنحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است. تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتیمتر، نرده خواهد بود.	۱) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی سنگین منفرد، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع 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 تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۵/۰ 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 می‌گردد که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۳ و ۴ متر می‌باشد. در غیر این صورت حداقل عرض دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجتمع سبک معادل ۷ متر و در مجتمع سنگین معادل ۹ متر لحاظ گردد. ۳) توصیه می‌شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی به‌صورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد. ۴) محل پارک مراجعین می‌تواند 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 حتی‌المقدور مجزا باشد.

۴- کارگاه‌ها و خدمات خودرو سنگین (مجتمع)

ضوابط و مقررات ساختمانی					ریز فعالیت		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی		
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حدنصاب تفکیک	عملکردها و فعالیت‌های مجاز	محدوده	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
۲ طبقه روی زمین	۳۵	۲۵	۲۵۰۰	۱) تعمیرگاه ماشین‌آلات سبک و سنگین، سرویس شست و شوی ماشین، صافکاری و رنگ‌آمیزی خودرو، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزاییک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آن‌ها به تشخیص سازمان محیط‌زیست 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 زیست‌محیطی، ملاحظه شرایط ویژه برای امکان ادامه استقرار برخی از فعالیت‌های کارگاهی به شرح زیر، وجود خواهد داشت: ۳) واحدهای آهنگری، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. ۴) واحد باتری‌سازان، در حد تعویض و تعمیرات بدون تولید اسید امکان استقرار دارند. ۵) واحد ماشین ساز و فلز تراش، با ظرفیت حداکثر سه دستگاه تراش، امکان استقرار دارند. ۶) واحد صنایع فلزی سبک، بایستی بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری باشند. ۷) واحد گلگیر و رادیاتور، در حد تعویض و تعمیرات امکان استقرار دارند. ۸) کارگاه‌های صنعتی و تعمیرگاهی خودرو سبک و سنگین و خدمات موتوری 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. ۹) واحدهای اوراق کنندگان خودرو امکان استقرار در موقعیت فعلی را ندارند. لذا انتقال و جابه‌جایی آن‌ها به بیرون از حریم شهر الزامی خواهد بود. ۱۰) فراورده‌های خوراکی نظیر: انواع آبمیوه و نوشیدنی، انواع کیک و شیرینی و شکلات، تولید فراورده‌های لبنی، انواع نان سنتی و فانتزی. ۱۱) تولیدی پوشاک نظیر پیراهن‌دوزان، خیاطان و گلدوزان، کفاشان، لحاف دوزان، قالیبافی، نمدمالی. 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 فعالیت‌ها شامل: عینک‌سازان، طلا و جواهرسازی، سنگ‌های قیمتی، الکترونیک و الکترومکانیک، تولید لوازم دفتری، تولید صنایع دستی.	مشخص شده بر روی نقشه	کارگاه‌ها و خدمات خودرو سنگین (مجموع)		خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	۸۱۹۰-۲	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۸۱۹۰	صنعتی گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۳۷۸/۱۲ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی	۸۱۰۰	صنعتی	۸۰۰۰

رمز	عنوان	حداکثر ارتفاع	ضوابط مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار (جانمایی) ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه
۲-۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	-	-	۱) در صورت پیش‌بینی سطوح مورد نیاز بخش‌های اداری و مدیریت، احداث نیم‌طبقه مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد. ۲) حداکثر مساحت اتاقک نگهداری برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. ۳) حداقل عرض هر واحد نیز برابر ۶ متر است.	-	-	۱) احداث سرویس‌های بهداشتی، آبدارخانه، فضای غذاخوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد. این سطوح صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می‌باشند. حداکثر ۸۰ مترمربع در مورد کارگاه‌ها و خدمات اتومبیل سبک یا سنگین مجتمع، می‌تواند به فعالیت‌های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می‌شود. همچنین توصیه می‌شود که فضاهای فوق در هم‌جواری ابنیه ساخته شوند. ۲) امکان توقف و بارگیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تأمین گردد. ۳) در مورد تعمیرگاه‌های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع‌آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و دریچه تخلیه برای خارج کردن دودها باید در نظر گرفته شود. ۴) نور کافی حتی‌المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد. ۵) کلیه فعالیت‌ها در این اراضی می‌بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هرگونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست نباشند. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق‌الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست اقدام نماید. ۶) طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.	

رمز	عنوان	پیش‌آمدگی	حداکثر ارتفاع ساختمان	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه‌باز)	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۲- ۸۱۹۰	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین (صرفاً در محدوده منطقه صنعتی)	-	۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه‌ای) کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی اعم 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، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می‌باشد. 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 می‌باشد. ۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم‌طبقه در کارگاه‌ها و خدمات خودرویی برابر ۳/۸ متر ۵) ارتفاع مجاز نیم‌طبقه برابر ۲/۵۰ - 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 ۱ درخت صورت پذیرد. در این صورت، توصیه به کشت توأم گونه‌های سوزنی و پهن‌برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، افاقیا و...)، می‌شود. (سطح سایه‌گستر به میزان ۲×۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می‌شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد.	-	۱) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند. ۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و... بنحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است. تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتی‌متر، نرده خواهد بود.	۱) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی سنگین مجتمع، به ازای هر ۱۲۵ مترمربع 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. تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۵/۰ 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 می‌گردد که حداقل عرض هر دهانه به ترتیب ۳ و ۴ متر می‌باشد. در غیر این صورت حداقل عرض دهانه ورودی و خروجی مشترک در مجتمع سبک معادل ۷ متر و در مجتمع سنگین معادل ۹ متر لحاظ گردد ۳) توصیه می‌شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی به‌صورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد. ۴) محل پارک مراجعین می‌تواند 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 حتی‌المقدور مجزا باشد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی						
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	محدوده	عملکردها و فعالیت‌های مجاز	حدنصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع
۸۰۰۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنعتی گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/ ۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی	۸۱۹۰	خدمات کارگاهی، فنی و ساختمانی	۸۱۹۰-۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک		گاراژهای موجود	شهرک سیدی	-	۱۵۰۰	۲۵	۴۰	۲ طبقه روی زمین	-

رمز	عنوان	ضوابط مربوط به تفکیک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار (جانمایی) ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی
۸۱۹۰-۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	-	۱) توصیه می‌گردد تیپ کلی و نمای پیشنهادی کارگاه‌های غیر مزاحم شهری توسط مدیریت ساماندهی مشاغل شهرداری مشهد تهیه و برای کلیه کارگاه‌ها اجرایی گردد. ۲) پیش‌بینی شیر آتش‌نشانی در مجموعه الزامی است ۳) واحدهای کارگاهی صرفاً به صورت درون‌گرا باشند.	در حاشیه معابر با عرض حداقل ۳۰ متر و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده بالاتر	-	۱) احداث سرویس‌های بهداشتی، آبدارخانه، فضای غذاخوری عمومی الزامی است و سطوح مذکور در تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردد. این سطوح صرفاً برای مصارف داخلی و کارکنان مجاز می‌باشند. حداکثر ۴۰ مترمربع، می‌تواند به فعالیت‌های فوق اختصاص یابد که در قالب سطح اشغال مازاد در نظر گرفته می‌شود. همچنین توصیه می‌شود که فضاهای فوق در هم‌جواری ابنیه ساخته شوند. ۲) امکان توقف و بارگیری در فضای باز قطعه کارگاهی باید تأمین گردد. ۳) در مورد تعمیرگاه‌های اتومبیل، کف کارگاه بایستی ضد روغن و گریس باشد. برای جمع‌آوری مواد نفتی و روغنی، چربی گیر و دریچه تخلیه برای خارج کردن دودها باید در نظر گرفته شود. ۴) نور کافی حتی‌المقدور از بالا در هر محل کار فردی بایستی وجود داشته باشد. ۵) کلیه فعالیت‌ها در این اراضی می‌بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هرگونه، به تشخیص سازمان محیط‌زیست نباشند. در غیر آن صورت، شهرداری موظف به تعطیلی کارگاه فوق‌الذکر بوده تا زمانی که صاحب زمین و یا حرفه به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط‌زیست اقدام نماید.	-	-

رمز	عنوان	حداکثر ارتفاع ساختمان	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه‌باز)	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
۸۱۹۰-۱	خدمات و تعمیرات اتومبیل سبک	(۱) ارتفاع مجاز (کف تا کف سازه‌ای) کلیه واحدهای کارگاهی و خدمات خودرویی اعم 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، با عرض کمتر از ۲۰ متر، در دیوارهای جانبی حداکثر ۸ متر و در قسمت تاج حداکثر ۱۰ متر می‌باشد. (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 می‌باشد. (۴) حداکثر ارتفاع کف کارگاه تا کف نیم‌طبقه در کارگاه‌ها و خدمات خودرویی برابر ۳/۸ متر (۵) ارتفاع مجاز نیم‌طبقه برابر ۲/۵۰-۲/۲۰ متر	(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 کشت توأم گونه‌های سوزنی و پهن‌برگ و استفاده از درختان بومی و سازگار با اقلیم شهر مشهد (نظیر چنار، توت، آقاچیا و...)، می‌شود. (سطح سایه‌گستر به میزان ۲×۲ مترمربع در اطراف هر درخت جزء فضای باز محسوب می‌شود). ارائه پایان کار ساختمانی منوط به کاشت درختان می‌باشد.	-	(۱) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند. (۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و... بنحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامی است. تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 مجاورت شبکه معابر عمومی به‌صورت ترکیبی از دیوار بتنی و نرده فلزی که ارتفاع دیوار ۵۰ سانتی‌متر و بقیه تا ارتفاع ۲۲۰ سانتی‌متر، نرده خواهد بود.	(۱) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه کارگاهی و خدمات خودرویی، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع 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 تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۰/۵ و بالاتر، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد. (۲) حداقل دو ورودی برای سایت‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می‌بایست طراحی گردد. (۳) 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. (۴) توصیه می‌شود ۵۰ درصد فضای باز قطعه کارگاهی به‌صورت روباز با علائم مشخصه و با استفاده از سازه‌های سبک، به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد. (۵) محل پارک مراجعین می‌تواند در محل پارکینگ عمومی تأمین گردد. (۶) به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودی‌های مجموعه از خیابان‌های اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتی‌المقدور مجزا باشد.

پیوست پشتیبان:

مصوبات ابلاغ شده کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۳ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد ۱۴۰۲/۹/۱۱ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (...) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۰۹۵۸۸ مورخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۹	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی:	شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۴۶۸۳۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲	

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ در خصوص ابهامات و اصلاحات طرح های تفصیلی مصوب مطرح

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۲ و نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۱۱۳۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص ضابطه نیم طبقه تجاری، اقامتی و سایر کاربری های انتفاعی و کاربری های عمومی غیر انتفاعی در مقیاس های مختلف، مقرر گردید نیم طبقه در کاربری تجاری معادل ۵۰ درصد مساحت هر واحد در یک طبقه باشد. حداقل ارتفاع واحد تجاری جهت برخورداری از نیم طبقه معادل ۵ متر است. احداث نیم طبقه در کاربری های عمومی غیر انتفاعی شامل درمانی، فرهنگی، ورزشی، آموزشی مجاز می باشد. فضای نیم طبقه مازاد بر تراکم مجاز می باشد.

موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۳ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص اعطا دسترسی سواره از حاشیه محور مختلط ناحیه، تصریح می گردد در صورت عدم دسترسی دوم تامین دسترسی سواره از حاشیه محور مختلط مقیاس ناحیه مجاز می باشد.

نظریه کمیسیون: مفاد مندرج در کمیته فنی با لحاظ موارد ذیل مورد تایید قرار گرفت.
در خصوص بند ۲ نامه فوق الذکر رعایت حداکثر ارتفاع ذکر شده در ضوابط برای کل بنا الزامی می باشد و ضابطه نیم طبقه ذکر شده در کمیته فنی برای کاربری اقامتی نیز در لابی امکان پذیر است

محل امضا	
استاندار:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (کمیسیون)
معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:
جواد خدایی	قنبری
شهردار:	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:
	سید جواد موسوی
	واقع در محدوده بافت تاریخی:
	بله
	خیر
رئیس شورای اسلامی شهر:	رئیس سازمان نظام مهندسی:
مدیر کل اداره محیط زیست:	مدیر کل دفتر فنی استانداری:
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	سایر دعوت شدگان:



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)		
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۳ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)		
کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه:	شماره نقشه طرح تفصیلی:	
نام متقاضی:	شماره نامه:	شماره و تاریخ دعوتنامه:	
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل:	شماره و تاریخ دعوتنامه:	
موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات و اصلاحات طرح های تفصیلی			
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:
نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص سطح اشغال طبقات منفی، حداکثر سطح اشغال پیش بینی شده ملاک عمل برای تمامی طبقات منفی معادل سطح اشغال طبقه همکف می باشد. شایان ذکر است در قطعات با کاربری محور مختلط تجاری خدماتی و اقامتی دارای پیشخوان (تحت مالکیت خود فرد) می باشند، احداث پارکینگ در زیرزمین در محدوده سطح اشغال همکف به علاوه فضای این عقب نشینی مجاز می باشد.			
موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۵ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری تجاری مقیاس منطقه محدوده شهر سنگ حوزه شمال غرب، حداکثر ارتفاع ساختمان معادل ۱۲ متر تعیین می گردد. همچنین در صورت اختصاص بخشی از طبقه همکف به پارکینگ زیر بنای تراکمی جبرانی این طبقه می تواند در قالب افزایش تعداد طبقات تا حداکثر ۳ طبقه با رعایت حداکثر ارتفاع مذکور پاسخگویی گردد.			
نظریه کمیسیون: مفاد مندرج در کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت			
محل امضا			
اعضا بدون حق رای	اعضا	دعوت شدگان	سایر دعوت شدگان
رئیس شورای اسلامی شهر:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (مبیر کمیسیون): و حید داعی مغایرت اساسی: ☐ بلی ☐ خیر	رئیس سازمان جهاد کشاورزی: قنبری	رئیس شورای اسلامی شهر:
رئیس سازمان نظام مهندسی:	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: سید جواد موسوی واقع در محدوده بافت تاریخی: ☐ بلی ☐ خیر	مدیر کل امور عمرانی استانداری: جواد خدایی	رئیس سازمان نظام مهندسی:
مدیر کل اداره محیط زیست:	شهردار: قلندر شریف	شهردار: قلندر شریف	مدیر کل اداره محیط زیست:
مدیر کل دفتر فنی استانداری:	تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).	تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان الزامی است.	مدیر کل دفتر فنی استانداری:
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:			مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:
سایر دعوت شدگان:			سایر دعوت شدگان:



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

شماره صورتجلسه:

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

شماره و تاریخ نامه:

بند ۱۳ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱
موضوع بند از دستور کار کمیسیون
سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

کد طرح:

شماره و تاریخ دعوتنامه ۱۲/۱۰۹۵۸۸ مورخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۹

شماره نقشه طرح تفصیلی:

نام متقاضی:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل: ۴۶۸۳۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات و اصلاحات طرحهای تفصیلی

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز:

منطقه طرح تفصیلی:

کاربری مصوب:

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات:

تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۶ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص تکمیل کد فعالیت و ضوابط مربوط به عملکرد فرودگاه در جدول کد کاربری طرح تفصیلی، عملکرد فرودگاه بعنوان فعالیت ذیل کاربری خدمات حمل و نقل مقیاس شهر و فراشهر تعیین می گردد. پاسخگویی به این کاربری مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب در مراجع ذیصلاح می باشد.

. موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص بازنگری ضوابط احداث پارکینگ در کاربری درمانی مقیاس محله تصریح می گردد، در کاربری درمانی مقیاس محله احداث پارکینگ در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز بلامانع است.

. موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۸ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص امکان احداث زیرزمین جهت پارکینگ در تمامی کاربری ها: احداث زیرزمین جهت پارکینگ و سایر مشاعات مجاز، در قالب سطح اشغال مجاز طبقه همکف متناسب با نوع بهره برداری مجاز در طرح بلامانع می باشد.

. موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۹ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص ضابطه تامین پارکینگ گلخانه به عنوان عملکرد مجاز به بهره برداری در کاربری مسکونی

و همچنین امکان بهره برداری این فعالیت در کاربری محور مختلط، عملکرد گلخانه بعنوان فعالیت مجاز در کلیه کاربریها (به جز کاربری های عمومی غیرانتفاعی) با سازه سبک با رعایت حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز در بر معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ متر یک واحد پارکینگ الزامی است. تامین پارکینگ در فضای باز مجاز می باشد. احداث و بهره برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست می باشد.

نظریه کمیسیون: موارد مطروحه در کمیته فنی به شرح ذیل و اصلاحات ذکر شده مورد تایید قرار گرفت
در خصوص بند ۶ نامه فوق الذکر ضمن تایید عملکرد فرودگاه بعنوان فعالیت ذیل کاربری خدمات حمل و نقل مقیاس شهر و فراشهر مقرر گردید طرح ویژه تهیه و به تصویب مراجع ذی صلاح برسد

در خصوص بند ۸ نامه فوق الذکر حداقل عرض معبر ۱۰ متر و حداقل قطعه مساحت ۲۵۰ متر مربع مورد تایید قرار گرفت.
و بندهای ۷ و ۹ و ۱۰ و ۱۲ نامه فوق الذکر مورد تایید قرار گرفت

محل امضا

استاندار:

مدیر کل اداره راه و شهرسازی (رئیس کمیسیون)

رئیس شورای اسلامی شهر:

مقایرت اساسی:

بلی

خیر

رئیس سازمان نظام مهندسی:

مدیر کل اداره محیط زیست:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبری

مدیر کل دفتر فنی استانداری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید جواد موسوی

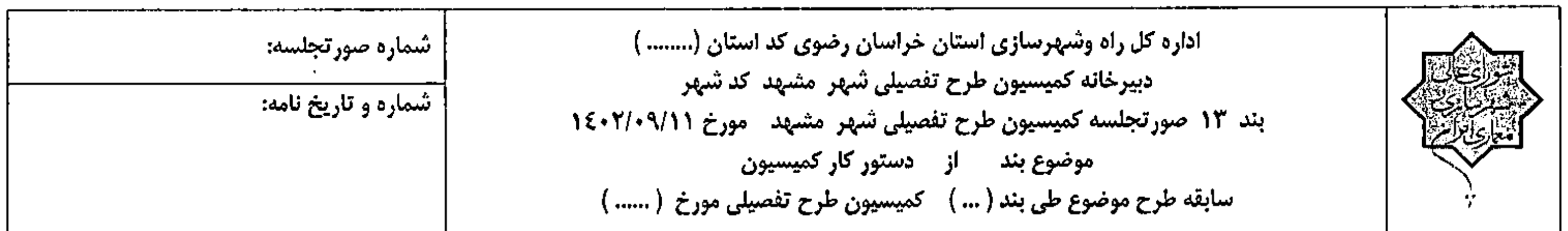
شهردار: قلندر شریف

تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).
تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

سایر دعوت شدگان:



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)	
شماره و تاریخ نامه:	دیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۳ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)	
کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۰۹۵۸۸ مورخ: ۱۴۰۲/۹/۹	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی:	شماره نامه: شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۴۶۸۳۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲	
موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات و اصلاحات طرح های تفصیلی		
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:
نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص مغایرت نحوه پاسخگویی به قطعات مشمول موارد هفتگانه و قطعات واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر، تبصره ۳ ضوابط پارکینگ در تمامی گونه ها و تیپ های مسکونی و همچنین بند ۶ کمیته فنی مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۸ مصوب کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ به شرح ذیل اصلاح می گردد:		
• قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از سه متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می باشد.		
• در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به جز معابر کمتر از ۴ متر، احداث پارکینگ الزامی نیست.		
• موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱۲ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص پلاک با کد نوسازی ۱۰/۹/۱۹/۱۰، پاسخگویی براساس ضوابط مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۸ صورت پذیرد.		
نظریه کمیسیون: (نظریه کمیسیون در برگه قبلی)		
محل امضا		
اعضاء بدون حق رای	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دیرکمیسیون)	استاندار:
رئیس شورای اسلامی شهر:	وحدادعی	یعقوبعلی نظری
رئیس سازمان نظام مهندسی:	بلبل	
	خبر	
مدیرکل اداره محیط زیست:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیرکل دفتر فنی استانداری:	قنبری	جواد خدایی
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	شهردار: قلندر شریف
	سید جواد موسوی	
	واقع در محدوده بافت تاریخی:	
	بلبل	
	خبر	
تذکره: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رای محسوب می شود).		
تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.		



موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۸۵۷۰۵/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات و اصلاحات طرحهای تفصیلی

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۲ بند ۱۳ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص اعمال صورتجلسه کمیته فنی پیوست مصوبه ماده ۵ روز ۱۴۰۰/۱۰/۲۰ و صورتجلسه کمیته فنی پیوست مصوبه ماده ۵ روز ۱۴۰۱/۰۵/۰۵ به شرح ذیل مورد تایید می باشد:

• بند الف موارد صورتجلسه کمیته فنی پیوست مصوبه ماده ۵ روز ۱۴۰۱/۰۵/۰۵ طرح تفصیلی حوزه جنوب غرب به شرح ذیل، قابل تعمیم به سایر حوزه های برنامه ریزی می باشد.

بند ۲: در ضوابط و مقررات مربوط به باغ، پارک، با توجه به مجاز بودن احداث فعالیت مسکونی در محورها، مختلف، منظور از کاربری غیر مسکونی، پلاک هایی است که در اختلاط کاربری آنها مسکونی وجود ندارد.

بند ۱۷: با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی مختلف تصریح می گردد تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاکها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است.

بند ۲۲: تصریح می گردد در صورت عدم رعایت عرض و طول حیاط خلوت، سطح کل فضای مذکور جزء سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد.

بند ۲۷: در مجتمع تجاری در صورت احداث استخر و فعالیت های ورزشی نظیر آن، حداکثر ارتفاع در طبقات می تواند تا ۶.۵ متر افزایش یابد (مشروط به رعایت حداکثر ارتفاع ۲۷ متر)

بند ۳۹: تصریح می گردد در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت یخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست.

بند ۴۱: در پلاک های تفکیک شده وضع موجود با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی مقیاس شهر و منطقه 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 بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

بند ۴۴: بدیهی است در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.

بند ۴۵: فضای باز ذکر شده در ضوابط به صورت غیر پیوسته مجاز است و شامل حیاط خلوت (مجاز) و فضای حیاط می گردد.

بند ۵۰: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعریض، تصریح می گردد در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی تا حد امکان کلیه تعریض ها حذف گردیده است. در موارد استثنا، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.

بند ۵۴: با توجه به اینکه بعضا در برخی معابر پیاده بر مبنای طرح مصوب قبلی، برخلاف طرح مذکور، تفکیک و پاسخگویی هایی با دسترسی سواره انجام گردیده است و در حال حاضر این قطعات دارای مشکل دسترسی می باشند؛ صرفا در راستای حل این معضل، پیش بینی مسیر سواره بر عرض حداکثر ۳ متر در مقطع عرضی این معابر جهت تامین دسترسی سواره به پلاک هایی که قبلا دارای پروانه و یا پایانکار و یا تفکیکی بوده اند مجاز است و اختصاص باقی معبر به فضای سبز و باز پیاده با کف سازی مناسب و تامین ملاحظات ایمنی در تهیه طرح اجرایی ضروری است. (ادامه در صفحه بعدی)

بند ۵۰: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب‌نشینی ناشی از تعریض، تصریح می‌گردد در طرح تفصیلی تا حد امکان کلیه تعریض‌ها حذف گردیده است. در موارد استثنا، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است.

محل امضا		اعضاء بدون حق رای	
رئیس شورای اسلامی شهر:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون) وحید داعی	استاندار:	اعضاء با حق رای
رئیس سازمان نظام مهندسی:	مقایرت اساسی: بلور ☐ خیر ☐	یعاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایح	
مدیر کل اداره محیط زیست:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی: قنبری	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: سید جواد موسوی	
مدیر کل دفتر فنی استانداری:	واقع در محدوده بافت تاریخی: بلور ☐ خیر ☐	شهردار: قلندر شریف	
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	سایر دعوت شدگان:		



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۳ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۰۹۵۸۸ مورخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۹
نام متقاضی:	شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۲۹/۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱ و نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۲۹/۱۴۰۲/۰۱/۰۷ بند ۸
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۴۶۸۳۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۲۹/۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱ و نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۲۹/۱۴۰۲/۰۱/۰۷ بند ۸ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات و اصلاحات طرحهای تفصیلی

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۲۹/۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱ و نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۲۹/۱۴۰۲/۰۱/۰۷ بند ۸ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص حداقل مساحت واحدهای تجاری و دفاتر کار ضوابط اصلاحی به شرح ذیل می باشد:

حداقل اندازه مساحت واحد های تجاری در کاربری تجاری انتفاعی و مختلط به تفکیکی مقیاس به شرح ذیل می باشد:

مقیاس محله: در محدوده حوزه های شمال غرب، مرکزی و میانی شرقی و در گونه های تیپ ۳ و ویژه بازآفرینی (گونه مربوطه مختلط مقیاس محله) سایر حوزه ها حداقل اندازه واحد معادل ۱۵ متر مربع و حداقل عرض تجاری ۳ متر و حداکثر ارتفاع ۵ متر و در حوزه های شمال شرق، جنوب غربی، میانی غربی و جنوب شرقی (در سایر تیپ ها به غیر از گونه های تیپ ۳ و ویژه بازآفرینی) حداقل اندازه واحد معادل ۲۱ متر مربع و حداقل عرض تجاری ۳/۵ متر و حداکثر ارتفاع ۵ متر.

مقیاس ناحیه: معادل ۳۰ متر مربع با حداقل عرض ۳/۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر

مقیاس منطقه: معادل ۵۰ متر مربع با حداقل عرض ۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر

مقیاس شهر: معادل ۶۵ متر مربع با حداقل عرض ۵ متر و حداکثر ارتفاع ۶ متر

تبصره: ضابطه فوق مشمول بهره برداری تجاری در کاربری مسکونی نمی گردد.

حداقل مساحت دفاتر کار، دفاتر شرکت های خصوصی در کاربری تجاری انتفاعی مشابه محورهای مختلط معادل ۷۵ متر مربع (ناخالص) است.

تبصره: بند فوق جایگزین بندهای ۱-۲-۲-۳-۱، ۱-۲-۲-۳-۱، ۱-۲-۲-۳-۱ و مقدرات فعالیت های تجاری حاشیه محورهای مختلط می گردد.

این ضابطه شامل طرحهای موضعی و آماده سازی مصوب که در طرحهای تفصیلی بازنگری درج گردیده است نمی شود

نظریه کمیسیون: در خصوص بند یک نامه فوق الذکر مفاد مندرج در کمیته فنی با لحاظ اصلاحات ذیل مورد تایید قرار گرفت:

- حداقل اندازه واحد تجاری در مقیاس شهر ۵۰ متر مربع مورد تایید قرار گرفت

- حداقل مساحت دفاتر کار، دفاتر شرکت های خصوصی در کاربری تجاری انتفاعی مشابه محورهای مختلط معادل ۵۰ متر مربع خالص است.

محل امضا	
اعضای بدون حق رأی	اعضای با حق رأی
رئیس شورای اسلامی شهر:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): و حید داخل ☐ بلی ☐ خیر
رئیس سازمان نظام مهندسی:	مقایرت اساسی: ☐ بلی ☐ خیر
مدیر کل اداره محیط زیست:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی: قنبری
مدیر کل دفتر فنی استانداری:	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: سید محمد موسوی واقع در محدوده بافت تاریخی: ☐ بلی ☐ خیر
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایی
سایر دعوت شدگان:	تذکره: مصوب کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).
	تذکره: در تصویب مشروبات مربوطه به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



شماره و تاریخ نامه:	شماره صورت جلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....) دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۳ صورت جلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه:	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی:	شماره نامه:	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل:	شماره و تاریخ دعوتنامه:
موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات و اصلاحات طرحهای تفصیلی مطرح		

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص نحوه تامین پارکینگ کاربری تجاری محله و ناحیه که بصورت فاز تجاری پیشبینی گردیده اند، احداث بنا در قالب یک واحد مجاز است. با توجه به وجود فضای پارکینگ رو باز عمومی، صرفاً یک جای پارک در قالب استفاده از فضای پارکینگ فاز تجاری مجاز می باشد و تامین پارکینگ سایر واحدها الزامی است. علاوه بر این در خصوص قطعات با کاربری تجاری انتفاعی مقیاس محله که در قالب فاز تجاری نمی باشد، پیشبینی تعداد واحد بر اساس ضوابط مصوب صورت پذیرد. همچنین، تامین پارکینگ برابر ضوابط و مقررات کاربری تجاری انتفاعی مقیاس محله الزامی است. به منظور تشخیص و شناسایی فازهای تجاری، نقشه این محدوده ها توسط مشاورین طرح های تفصیلی ارائه گردد.

۹. موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۸۵۷۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۲ بند ۱۵ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص مقیاس فعالیت احداث پاراکلینیک: فعالیت پاراکلینیک براساس ضوابط کاربری درمانی مقیاس ناحیه مجاز است. همچنین فعالیت مذکور به کد کاربری درمانی ناحیه اضافه می گردد.

نظریه کمیسیون: و مفاد صورتجلسات کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر:	اعضای بدون حق رأی	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): مقایرت اساسی: ☐ بلی ☐ خیر	استاندار:
رئیس سازمان نظام مهندسی:		رئیس سازمان جهاد کشاورزی: قنبری	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایی
مدیرکل اداره محیط زیست:		مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: سید جواد موسوی	شهردار: قلندر شریف
مدیرکل دفتر فنی استانداری:		واقع در محدوده ملک تاریخی: ☐ بلی ☐ خیر	
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:			
سایر دعوت شدگان:			

تذکر ۱: مصوبات طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).

تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر
بند ۱۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
موضوع بند از دستور کار کمیسیون
سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

کد طرح:

نام متقاضی:

پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۵۶۹۴۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات طرح های تفصیلی مصوب مطرح

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۵۶۹۴۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ بند ۱ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص کاربری ورزشی مقیاس محله، حداکثر سطح اشغال کاربری ورزشی مقیاس محله برای بهره برداری باشگاه ورزشی کوچک معادل ۷۰ درصد، حداکثر تراکم ۲۱۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی زمین و حداکثر ارتفاع منطبق با ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است. سایر ضوابط کاربری ورزشی مقیاس محله در این بهره برداری نیز جاری است. تامین پارکینگ برای این بهره برداری ها به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص، ۱ جای پارک الزامی است. شهرداری مکلف است از محل منابع مالی مالکینی که طبق ضوابط طرح های توسعه شهری و مراجع ذیصلاح قانونی امکان تامین پارکینگ ندارند، به ازای هر جای پارک مورد نیاز نسبت به تامین پارکینگ عمومی (تملک، احداث و بهره برداری) اقدام نماید. موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۵۶۹۴۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ بند ۲ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص امکان اعطاء پیلوت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع، با نظر مخالف به کمیسیون ارائه گردد.

جدول مشاعات مسکونی موسوم به CI، بر اساس صورتجلسه کمیته فنی مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۰ و نیز جدول نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه از ضوابط دفترچه حوزه جنوب غربی (تراکم زیاد گونه ۲) در کلیه حوزه های برنامه ریزی هفت گانه ملاک عمل است.

موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۵۶۹۴۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ بند ۳ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ضوابط بهره برداری تجاری در کاربری مسکونی و مختلط مقیاس محله به صورت خلاف جهت (دارای حقوق مکتسبه)، خاطرنشان می گردد احداث تجاری براساس حقوق مکتسبه، مزاد بر ضوابط طرح تفصیلی مصوب، منوط به تامین پارکینگ واحدهای مسکونی و تجاری (براساس ضوابط) و رعایت حداقل ۲۰ درصد فضای باز (شامل حیاط خلوت و فضای باز و ...) مجاز است. لازم به ذکر است در صورت وجود زیربنای تجاری مزاد بر ۸۰ درصد مشمول حقوق مکتسبه، بهره برداری فضای تجاری با حداکثر ارتفاع ۶ متر در طبقه همکف "در قالب نیم طبقه" مجاز است. بدیهی است زیربنای فوق مزاد بر تراکم مجاز پلاک است. همچنین تعداد واحد کاربری مسکونی براساس میزان فضای باز بدون احتساب زیربنای تجاری محاسبه می گردد.

نظریه کمیسیون: موارد مطروحه در کمیته فنی با لحاظ اصلاحات ذیل مورد تایید قرار گرفت

در خصوص بند ۱ نامه فوق الذکر: مقرر گردید با بررسی بیشتر مجدداً به کمیسیون ارائه گردد

در خصوص بند ۲ نامه فوق الذکر: در خصوص امکان اعطاء پیلوت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع، مقرر گردید در محورهای که امکان اعطای پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰ متر مربع وجود دارد، احداث پیلوت در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع بدون افزایش تعداد واحد مجاز می باشد.

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر:	اعضاء بدون حق رأی	مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون) وحید داعی مغایرت اساسی: ☐ طبی: ☐ خیر: ☐	استاندار:
رئیس سازمان نظام مهندسی:			معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایی
مدیر کل اداره محیط زیست:		رئیس سازمان جهاد کشاورزی: قنبری	
مدیر کل دفتر فنی استانداری:		مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: سید جواد موسوی	
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:		واقع در محدوده بافت تاریخی:	شهردار: قائد شریفی
سایر دعوت شدگان:		تذکره ۱: کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی جمعاً یک رأی محسوب می شود). تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.	



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر
بند ۱۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱
موضوع بند از دستور کار کمیسیون
سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۰۹۸۵۵ مورخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۹

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

شماره نامه: شماره ۵۶۹۴۱/۲۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱

شماره وارده اداره کل: ۳۱۳۶۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱

کد طرح:

نام متقاضی:

پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۵۶۹۴۱/۲۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ابهامات طرح های تفصیلی مصوب مطرح

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: موضوع نامه شماره ۵۶۹۴۱/۲۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ بند ۴ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص ضوابط بهره برداری فعالیت های خدماتی واقع در قطعات با کاربری محورهای مختلط (درمقیاس های مختلف) یا در کاربری هایی که بهره برداری فعالیت خدماتی در آنها مجاز یا الزامی گردیده است، پاسخگویی به بهره برداری های خدماتی در قطعات با کاربری محورهای مختلط ناحیه، براساس ضوابط کاربری خدماتی مقیاس محله و ناحیه و در قطعات واقع در محورهای مختلط مقیاس منطقه و شهر، براساس ضوابط کاربری خدماتی مقیاس منطقه و شهر صورت می پذیرد. حداقل به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص، ۱ جای پارک الزامی است. شهرداری مکلف است از محل منابع مالی مالکینی که طرح های توسعه شهری و مراجع ذیصلاح قانونی امکان تامین پارکینگ را ندارند، به ازای هر جای پارک مورد نیاز نسبت به تامین پارکینگ عمومی (تملک، احداث و بهره برداری) اقدام نماید.

تبصره ۱: پیش بینی بهره برداری سینما، تئاتر، گالری، نگارخانه و... در کاربری مختلط مقیاس ناحیه مجاز است.

تبصره ۲: در صورتیکه ضابطه تامین پارکینگ در کاربری خدماتی بیش از "به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص، ۱ جای پارک" باشد، ضابطه کاربری مربوطه ملاک عمل است.

موضوع نامه شماره ۵۶۹۴۱/۲۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ بند ۵ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص حداکثر طبقات زیرزمین، تعیین حداکثر تعداد طبقات زیرزمین و حداکثر ارتفاع هر طبقه زیرزمین متناسب با نوع بهره برداری بلامانع می باشد.

نامه شماره ۵۶۹۴۱/۲۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱ بند ۶ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص مراکز آموزش فنی و حرفه ای (آموزشگاه های ویژه و سایر آموزشگاه های فرهنگی و ورزشی) مقرر گردید، بهره برداری بصورت یک واحد آموزشگاه ویژه در کل پلاک یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی گونه سکونت مربوطه در حاشیه معابر ۱۶ متر و بالاتر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع می باشد. تامین پارکینگ برای این بهره برداری ها به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص، ۱ جای پارک الزامی است. شهرداری مکلف است از محل منابع مالی مالکینی که طبق ضوابط طرح های توسعه شهری و مراجع ذیصلاح قانونی امکان تامین پارکینگ را ندارند، به ازای هر جای پارک مورد نیاز نسبت به تامین پارکینگ عمومی (تملک، احداث و بهره برداری) اقدام نماید.

نظریه کمیسیون: مفاد مندرج در کمیته فنی با لحاظ اصلاحات ذیل مورد تایید قرار گرفت

بند ۵ نامه فوق الذکر: در خصوص حداکثر تعداد طبقات زیرزمین، احداث تعداد طبقات زیرزمین به هر میزان بر اساس ضوابط فنی مجاز است همچنین حداکثر ارتفاع هر طبقه زیرزمین متناسب با نوع بهره برداری تعیین می گردد.

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر:	رئیس سازمان نظام مهندسی:	مدیرکل اداره محیط زیست:	مدیرکل دفتر فنی استانداری:	مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	سایر دعوت شدگان:
اعضاء بدون حق رأی	مدیرکل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	شهردار: قلندر شریف:	تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم شهرسازی و معماری استان خراسان رضوی در خصوص این مصوبات موافقت نموده اند)
استاندار:	معاون فرهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	شهردار: قلندر شریف:	تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.	



شماره صورتجلسه: ۳	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (...) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
شماره نقشه طرح تفصیلی:	کد طرح:
موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری شماره نامه: شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴
	پلاک ثبتی: شماره وارده اداره کل: ۹۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۸

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص پیشنهادات اصلاح ضابطه مطرح			
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: پیرو بند ۶ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری و در راستای تدقیق بند ۴ مصوبه کمیته فنی مورخ ۱۴۰۲/۲/۱۸ در خصوص پیش بینی حداقل ۵ درصد بازه قابل قبول (رواداری) در ضوابط تفکیک، ضابطه یاد شده در پاسخگویی به همه کاربری ها ملاک عمل می باشد. لازم به ذکر است در تفکیک قطعات با حداکثر مساحت ۱ هکتار ضابطه رواداری مذکور در حداکثر ۱۰ درصد قطعات ملاک عمل بوده و در قطعات بیش از ۱ هکتار حد نصاب تفکیک اعلام شده در ضوابط و مقررات می بایست رعایت گردد.

پیرو بند ۱۱ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص نحوه پاسخ گویی به قطعات با کاربری "آثار ثبتی واجد ارزش و شناسایی شده"، پاسخگویی بر اساس بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ صورت پذیرد.

پیرو بند ۱۳ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص حد نصاب پاسخگویی در ضوابط و مقررات مجتمع های مسکونی، با توجه به وجود مساحت کمتر از حد نصاب پیش بینی شده در گونه مجتمع های مسکونی در حوزه شمال غرب، قطعات وضع موجود بافت پر که امکان تجمیع نداشته و مساحتی کمتر از حد نصاب پیش بینی شده را دارا می باشند، امکان استفاده از ضوابط مجتمع های مسکونی را خواهند داشت.

تبصره ۱: بندهای الف، ب، ت، ث و ج ضوابط مجتمع مسکونی تیپ دو تراکم متوسط گونه ۲ (کد ۱۱۲۶) مشمول قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب مجتمع های مسکونی (۲۵۰۰ مترمربع) نمی گردد.

نظریه کمیسیون: در خصوص بندهای شش و سیزده، موارد مطابق مفاد مندرج در کمیته فنی فوق الذکر برای حوزه های هفت گانه طرح های تفصیلی مورد تایید قرار گرفت. همچنین در خصوص بند یازده ضمن تاکید مفاد کمیته فنی، مقرر گردید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ظرف مدت یک ماه از تاریخ این کمیسیون فهرست نهایی بناهای واجد ارزش در سطح شهر مشهد را به دبیرخانه کمیسیون و شهرداری اعلام نماید

محل امضا	
رئیس شورای اسلامی شهر:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون)
رئیس سازمان نظام مهندسی:	وکیل دادگستری: ☐ بلی ☐ خیر
مدیرکل اداره محیط زیست:	معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیرکل دفتر فنی استانداری:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:
سایر دعوت شدگان:	معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری:

تذکره ۱: مستندات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).

تذکره ۲: در تصویب مصوبات ضمیمه به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر
بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶
موضوع بند از دستور کار کمیسیون
سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

شماره صورتجلسه: ۰۰۲

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴

نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری

شهرداری مشهد

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷

شماره وارده اداره کل: ۹۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۸

پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص پیشنهادات اصلاح ضابطه مطرح

منطقه طرح تفصیلی:

تراکم مجاز:

مساحت ملک براساس سند:

کاربری موجود:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

سطح اشغال:

مساحت ملک پس از تعویض:

کاربری مصوب:

تفکیک پیشنهادی:

تعداد طبقات:

سطح جایگزین با همان کاربری:

کاربری درخواستی:

نظریه کمیته کار: پیرو بند ۴ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص اعمال مصوبه اراضی ۳۳ هکتاری شهید عباسپور، مقرر گردید طرح تفکیکی مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۳ عینا در طرح تفصیلی لحاظ گردد.

پیرو بند ۵ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص ضوابط پاسخگویی طرح های موضعی میدان شهدا، طرح آبکوه، طرح اراضی سپاد مقرر گردید طرح مصوب موضعی میدان شهدا با لحاظ آخرین مصوبات کمیسیون ماده ۵، ملاک پاسخگویی می باشد. در خصوص طرح موضعی آبکوه مقرر شد ضوابط اصلاحی بر اساس ضوابط ابلاغی شورای عالی در خصوص پهنه های بازآفرینی و بسته تشویقی مرتبط مجدداً به کمیته فنی ارائه گردد. در خصوص طرح مصوب سپاد، رعایت ضوابط کلیه کاربری ها بر اساس ضوابط مصوب طرح تفصیلی الزامی است. در خصوص کاربری خدمات فنی مصوب در طرح موضعی مقرر گردید ضوابط تکمیلی به کمیته فنی ارائه گردد.

نظریه کمیسیون: در خصوص بندهای چهار و پنج، موارد مطابق مفاد مندرج در کمیته فنی فوق الذکر برای حوزه های هفت گانه طرح های تفصیلی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر:

رئیس سازمان نظام مهندسی:

اعضاء بدون حق رأی

مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون)

وحدید داعی

بلی

خیر

مغایرت اساسی:

استاندار:

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

جواد خدایی

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبری

مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید جواد موسوی

بلی

خیر

شهردار: قلندر شریف

رئیس سازمان آب و فاضلاب شهری:

تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، پس از تصویب کمیسیون طرح تفصیلی، محسوب می شود).
تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

سایر دعوت شدگان:



شماره صورتجلسه: ۱	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴
نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری	شماره نامه: شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷
شماره ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۹۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۸

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص پیشنهادات اصلاح ضابطه مطرح			
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: پیرو بند ۱ و ۲ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص اصلاح ضابطه تجميع قطعات در ضوابط و مقررات محورهاى مختلط، مقرر گردید پیرو تبصره ۱ ضوابط مربوط به تجميع محورهاى مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه و در راستای تکمیل ضوابط مذکور؛ تجميع قطعات حاشیه محورهاى مختلط با یکدیگر مجاز می باشد و رعایت حداقل عرض ذکر شده در ضوابط الزامی نیست. بدیهی است در قطعات حاصل از تجميع، رعایت کلیه ضوابط محورهاى مختلط الزامی می باشد.

تبصره ۱: در تجميع پلاک های با کاربری محور مختلط با مسکونی رعایت حداکثر تناسب ۱ به ۴ بر پلاک به طول پلاک الزامی است. تصریح می گردد مساحت قطعه نایبستی از حاصلضرب بر قطعه در حاشیه محور مختلط در ۵ برابر همان بر بیشتر شود.

تبصره ۲: در تجميع پلاک های حاشیه محورهاى مختلط در بافت های تاریخی، اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی الزامی می باشد.

تبصره ۳: حداقل بر مشرف به محور مختلط مقیاس ناحیه، منطقه و شهر جهت پاسخگویی با کاربری مختلط برابر ۵ متر است. در صورت عدم احراز شرایط فوق، احداث بنا در محور مختلط مقیاس شهر و منطقه به صورت حداکثر دو طبقه با سطح اشغال ۷۰ درصد، حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۱۰ متر مجاز است. همچنین در محور مختلط مقیاس ناحیه در صورت عدم احراز شرایط حداقل بر مشرف، صرفا احداث کاربری مسکونی با رعایت ضوابط محور مختلط ناحیه مربوطه مجاز است. تاکید می گردد تامین پارکینگ در این قطعات بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط الزامی است.

تبصره ۴: بدیهی است رعایت ضوابط حرایم امنیتی در پلاک های تجميعی الزامی است.

پیرو بند ۳ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص نحوه پاسخگویی به قطعات مشرف به فضای سبز و میل ها، مقرر گردید در صورت استقرار کاربری محور مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه مشرف به فضای سبز و میل ها (مشروط به وجود معبر پیاده با عرض حداقل ۱٫۵ متر حد فاصل فضای سبز و قطعه و ضرورت حفظ فضای سبز موجود و عدم قطع درختان)، تثبیت کاربری و ضوابط پاسخگویی محور مختلط مجاز می باشد.

در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به کاربری پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره برداری از طبقه همکف بصورت تجاری-تفریحی (صرفا کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مسکونی)، به میزان ۱۰ درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می باشد.

تبصره ۱: بهره برداری تجاری-تفریحی و تجاری انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهاى با خلعت عبوری یا محورهاى که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد.

تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه های برنامه ریزی هفتگانه الزامی است.

نظریه کمیسیون: در خصوص بندهای یک تا سه، موارد مطابق مفاد مندرج در کمیته فنی فوق الذکر برای حوزه های هفت گانه طرح های تفصیلی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا			
رئیس شورای اسلامی شهر:	رئیس سازمان نظام مهندسی:	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): وحدی داعی بلی خیر	استاندار:
مدیر کل اداره محیط زیست:	مدیر کل دفتر فنی استانداری:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیر کل اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک:	شهردار:
سایر دعوت شدگان:	سید جواد موسوی	واقع در محدوده بافت تاریخی:	

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).

تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر
بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶
موضوع بند از دستور کار کمیسیون
سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

شماره صورتجلسه: ۰۰۲

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴

نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری

شهرداری مشهد

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷

شماره وارده اداره کل: ۹۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۸

پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص پیشنهادات اصلاح ضابطه مطرح

منطقه طرح تفصیلی:

تراکم مجاز:

مساحت ملک براساس سند:

کاربری موجود:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

سطح اشغال:

مساحت ملک پس از تعویض:

کاربری مصوب:

تفکیک پیشنهادی:

تعداد طبقات:

سطح جایگزین با همان کاربری:

کاربری درخواستی:

نظریه کمیته کار: پیرو بند ۴ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص اعمال مصوبه اراضی ۳۳ هکتاری شهید عباسپور، مقرر گردید طرح تفکیکی مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۳ عینا در طرح تفصیلی لحاظ گردد.

پیرو بند ۵ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص ضوابط پاسخگویی طرح های موضعی میدان شهدا، طرح آبکوه، طرح اراضی سپاد مقرر گردید طرح مصوب موضعی میدان شهدا با لحاظ آخرین مصوبات کمیسیون ماده ۵، ملاک پاسخگویی می باشد. در خصوص طرح موضعی آبکوه مقرر شد ضوابط اصلاحی بر اساس ضوابط ابلاغی شورای عالی در خصوص پهنه های بازآفرینی و بسته تشویقی مرتبط مجدداً به کمیته فنی ارائه گردد. در خصوص طرح مصوب سپاد، رعایت ضوابط کلیه کاربری ها بر اساس ضوابط مصوب طرح تفصیلی الزامی است. در خصوص کاربری خدمات فنی مصوب در طرح موضعی مقرر گردید ضوابط تکمیلی به کمیته فنی ارائه گردد.

نظریه کمیسیون: در خصوص بندهای چهار و پنج، موارد مطابق مفاد مندرج در کمیته فنی فوق الذکر برای حوزه های هفت گانه طرح های تفصیلی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر:

رئیس سازمان نظام مهندسی:

اعضاء بدون حق رأی

مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون)

وحدید داعی

مغایرت اساسی:

بلی

خیر

استاندار:

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

جواد خدایی

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبری

مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید جواد موسوی

واقع در محدوده بافت تاریخی:

بلی

خیر

شهردار: قلندر شریف

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

رئیس اداره محیط زیست:

تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، پس از تصویب کمیسیون طرح تفصیلی، محسوب می شود).
تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

سایر دعوت شدگان:



شماره و تاریخ نامه:	شماره صورتجلسه: ۳	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....) دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (...) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد	شماره نامه: شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۹۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۸	

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص پیشنهادات اصلاح ضابطه مطرح			
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: پیرو بند ۶ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری و در راستای تدقیق بند ۴ مصوبه کمیته فنی مورخ ۱۴۰۲/۲/۱۸ در خصوص پیش بینی حداقل ۵ درصد بازه قابل قبول (رواداری) در ضوابط تفکیک، ضابطه یاد شده در پاسخگویی به همه کاربری ها ملاک عمل می باشد. لازم به ذکر است در تفکیک قطعات با حداکثر مساحت ۱ هکتار ضابطه رواداری مذکور در حداکثر ۱۰ درصد قطعات ملاک عمل بوده و در قطعات بیش از ۱ هکتار حد نصاب تفکیک اعلام شده در ضوابط و مقررات می بایست رعایت گردد.

پیرو بند ۱۱ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص نحوه پاسخ گویی به قطعات با کاربری "آثار ثبتی واجد ارزش و شناسایی شده"، پاسخگویی بر اساس بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ صورت پذیرد.

پیرو بند ۱۳ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص حد نصاب پاسخگویی در ضوابط و مقررات مجتمع های مسکونی، با توجه به وجود مساحت کمتر از حد نصاب پیش بینی شده در گونه مجتمع های مسکونی در حوزه شمال غرب، قطعات وضع موجود بافت پر که امکان تجمیع نداشته و مساحتی کمتر از حد نصاب پیش بینی شده را دارا می باشند، امکان استفاده از ضوابط مجتمع های مسکونی را خواهند داشت.

تبصره ۱: بندهای الف، ب، ت، ث و ج ضوابط مجتمع مسکونی تیپ دو تراکم متوسط گونه ۲ (کد ۱۱۲۶) مشمول قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب مجتمع های مسکونی (۲۵۰۰ مترمربع) نمی گردد.

نظریه کمیسیون: در خصوص بندهای شش و سیزده، موارد مطابق مفاد مندرج در کمیته فنی فوق الذکر برای حوزه های هفت گانه طرح های تفصیلی مورد تایید قرار گرفت. همچنین در خصوص بند یازده ضمن تاکید مفاد کمیته فنی، مقرر گردید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ظرف مدت یک ماه از تاریخ این کمیسیون فهرست نهایی بناهای واجد ارزش در سطح شهر مشهد را به دبیرخانه کمیسیون و شهرداری اعلام نماید

محل امضا		امضاء بدون حق رأی	
رئیس شورای اسلامی شهر:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	استاندار:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
رئیس سازمان نظام مهندسی:	وکیل دادگستری بلی خیر	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیرکل اداره محیط زیست:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیرکل دفتر فنی استانداری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
سایر دعوت شدگان:	تذکره ۱: کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی جمعاً یک رأی محسوب می شود).	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
	تذکره ۲: در تصویب مصوبات ضمیمه به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:



شماره صورتجلسه: ۱	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴
نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری	شماره نامه: شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷
شماره ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۹۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۸

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص پیشنهادات اصلاح ضابطه مطرح			
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: پیرو بند ۱ و ۲ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص اصلاح ضابطه تجميع قطعات در ضوابط و مقررات محورهاى مختلط، مقرر گردید پیرو تبصره ۱ ضوابط مربوط به تجميع محورهاى مختلط مقياس شهر، منطقه و ناحیه و در راستای تکميل ضوابط مذکور؛ تجميع قطعات حاشیه محورهاى مختلط با یکدیگر مجاز می باشد و رعایت حداقل عرض ذکر شده در ضوابط الزامی نیست. بدیهی است در قطعات حاصل از تجميع، رعایت کلیه ضوابط محورهاى مختلط الزامی می باشد.

تبصره ۱: در تجميع پلاک های با کاربری محور مختلط با مسکونی رعایت حداکثر تناسب ۱ به ۴ بر پلاک به طول پلاک الزامی است. تصریح می گردد مساحت قطعه نایبستی از حاصلضرب بر قطعه در حاشیه محور مختلط در ۵ برابر همان بر بیشتر شود.

تبصره ۲: در تجميع پلاک های حاشیه محورهاى مختلط در بافت های تاریخی، اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی الزامی می باشد.

تبصره ۳: حداقل بر مشرف به محور مختلط مقياس ناحیه، منطقه و شهر جهت پاسخگویی با کاربری مختلط برابر ۵ متر است. در صورت عدم احراز شرایط فوق، احداث بنا در محور مختلط مقياس شهر و منطقه به صورت حداکثر دو طبقه با سطح اشغال ۷۰ درصد، حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۱۰ متر مجاز است. همچنین در محور مختلط مقياس ناحیه در صورت عدم احراز شرایط حداقل بر مشرف، صرفا احداث کاربری مسکونی با رعایت ضوابط محور مختلط ناحیه مربوطه مجاز است. تاکید می گردد تامین پارکینگ در این قطعات بر اساس ضوابط و مقررات محور مختلط الزامی است.

تبصره ۴: بدیهی است رعایت ضوابط حرایم امنیتی در پلاک های تجميعی الزامی است.

پیرو بند ۳ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۱۲۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص نحوه پاسخگویی به قطعات مشرف به فضای سبز و میل ها، مقرر گردید در صورت استقرار کاربری محور مختلط مقياس شهر، منطقه و ناحیه مشرف به فضای سبز و میل ها (مشروط به وجود معبر پیاده با عرض حداقل ۱٫۵ متر حد فاصل فضای سبز و قطعه و ضرورت حفظ فضای سبز موجود و عدم قطع درختان)، تثبیت کاربری و ضوابط پاسخگویی محور مختلط مجاز می باشد.

در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به کاربری پارک مقياس محله و بالاتر، بهره برداری از طبقه همکف بصورت تجاری-تفریحی (صرفا کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقياس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مسکونی)، به میزان ۱۰ درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می باشد.

تبصره ۱: بهره برداری تجاری-تفریحی و تجاری انتفاعی مقياس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهاى با خلعت عبوری یا محورهاى که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد.

تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقياس محله در هر یک از حوزه های برنامه ریزی هفتگانه الزامی است.

نظریه کمیسیون: در خصوص بندهای یک تا سه، موارد مطابق مفاد مندرج در کمیته فنی فوق الذکر برای حوزه های هفت گانه طرح های تفصیلی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا			
رئیس شورای اسلامی شهر:	رئیس سازمان نظام مهندسی:	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): وحید داعی بلی خیر	استاندار:
مدیر کل اداره محیط زیست:	مدیر کل دفتر فنی استانداری:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیر کل اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک:	شهردار:
سایر دعوت شدگان:	سید جواد موسوی	واقع در محدوده بافت تاریخی:	

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).

تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....) دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۲ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)		
شماره صورتجلسه: ۱	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴	
شماره و تاریخ نامه:	شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۲۲۹۱۷۲ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۹	نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد
موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	شماره وارده اداره کل: ۱۲۳۵۵۳ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۹	پلاک ثبتی:
موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۲۲۹۱۷۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۹ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص بازبینی موضوعات طرح تفصیلی موارد به شرح زیر مطرح		
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:
منطقه طرح تفصیلی:	حد نصاب تفکیک در منطقه:	تفکیک پیشنهادی:
نظریه کمیته کار: ۱- الزام رعایت پیشخوان شهری شامل ، مناطق یک: مقرر گردید پیشخوان صرفاً در سجاد، خیام (از ملک آباد تا فردوسی- ضلع غربی)، فردوسی، قرنی اعمال گردد. در خیابان احمد اباد با توجه به عدم اجماع جهت تصمیم گیری عیناً به جلسه ارائه گردد. در خیابان دانشگاه میزان عقب نشینی پیشخوان به میزان ۲/۵ متر مورد تأیید قرار گرفت. مناطق ۲: پیشخوان صرفاً در محورهای جانباز، فردوسی، قرنی، خیام (از اشکذری ۱۲ در ضلع شرقی و بعد از اراضی نوید در ضلع غربی تا انتهای محور) اعمال گردد. مناطق ۳: صرفاً رعایت پیشخوان شهری شامل میان گذر، شیرازی، طبرسی شمالی از ۵۶ به بعد در ضلع غربی، رسالت از ۷۱ ضلع شرقی تا میان گذر شرقی - غربی، ۲۲ بهمن از میان گذر تا انتهای ضلع غربی، ابوطالب شمالی در قسمت های شکل نگرفته رعایت پیشخوان در مناطق ۴ شامل محورهای شهید آوینی (از ابتدا آوینی ۲ ضلع غربی تا آوینی ۱۶ و از آوینی ۳۲ تا ۶۰) اعمال گردد. رعایت پیشخوان در مناطق ۵ شامل محور کرامت (امتداد شهید آوینی از آوینی ۵۷ تا ۵۹ (حوزه شمال شرق) اعمال گردد. رعایت پیشخوان در مناطق ۶ شامل امتداد مصلی (حوزه شمال شرق) (حر) از کال امیر اباد تا مهریز نظریه کمیسیون: ضمن تأکید بر این موضوع محورهایی که در طرحهای قبلی و به صورت ضابطه اختصاصی و یا طرح موضعی دارای رواق و یا پیشخوان بوده اند ضابطه مذکور ملاک عمل می باشد مقرر گردید در سایر قسمت ها، ضابطه پیشخوان صرفاً در محورهای زیر اعمال گردد منطقه ۲: در محورهای جانباز، فردوسی، خیام (بعد از سپاد) منطقه ۳: میان گذر (شمالی و جنوب در حوزه شمال شرقی) (به جز بافت های پر احداث شده) - طبرسی شمالی از ۵۶ به بعد در ضلع غربی، رسالت از ۷۱ ضلع شرقی تا میان گذر شرقی - غربی، ۲۲ بهمن از میان گذر شمال تا انتهای ضلع غربی، ابوطالب شمالی در قسمت های شکل نگرفته (پس از محدوده سپاد) منطقه ۴: محورهای شهید آوینی (آوینی ۲ ضلع غربی تا آوینی ۱۶ و از آوینی ۳۲ به بعد) منطقه ۵: شهید آوینی (از آوینی ۵۷ به بعد) منطقه ۶: امتداد مصلی (حوزه شمال شرق) (حر) از کال امیر اباد تا مهریز		
محل امضا		
رئیس شورای اسلامی شهر:	اعضاء بدون حق رای	استاندار:
رئیس سازمان نظام مهندسی:	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیر کل اداره محیط زیست:	مقایرت اساسی:	جواد خدایی
مدیر کل دفتر فنی استانداری:	وحدت دایمی	
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	بلای	
	خیر	
	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	
	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	
	واقع در محدوده بافت تاریخی:	
	مسجد جواد موسوی	
	واقع در محدوده بافت تاریخی:	
	خیر	
	شهردار: قلندر شریف	
سایر دعوت شدگان:	تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی محترم یک رأی محسوب می شود). تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.	



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
 دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر
 بند ۲ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶
 موضوع بند از دستور کار کمیسیون
 سابقه طرح موضوع طی بند (....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

شماره صورتجلسه: ۲

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۲۶۶۳۴ مورخ: ۱۴۰۲/۱۰/۱۴

نام متقاضی: معاونت شهرسازی و معماری

شهرداری مشهد

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۲۲۹۱۷۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۹

شماره وارده اداره کل: ۱۲۳۵۵۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۹

پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۲۲۹۱۷۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۹ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص بازبینی موضوعات طرح تفصیلی موارد به شرح زیر مطرح

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: ۱- الزام رعایت پیشخوان شهری شامل:

رعایت پیشخوان در مناطق ۷ صرفاً خیابان فدائیان اسلام جهت لحاظ ضابطه پیشخوان توسط مشاور پیشنهاد گردید که مقرر گردید عیناً جهت تصمیم گیری به کمیسیون ارائه گردد.
 رعایت پیشخوان در مناطق ۸ صرفاً خیابان های نماز و شهدای ارتش، شیرازی برای ضابطه پیشخوان مورد تایید قرار گرفت. در خیابان دانشگاه میزان عقب نشینی پیشخوان به میزان ۲/۵ متر مورد تایید قرار گرفت.
 رعایت پیشخوان در مناطق ۹ صرفاً شامل بلوار وکیل آباد جهت لحاظ ضابطه پیشخوان مورد تایید قرار گرفت
 رعایت پیشخوان در مناطق ۱۰ ضابطه پیشخوان صرفاً در بزرگراه پیامبر اعظم با رعایت ضوابط اختصاصی آن مورد تایید قرار گرفت
 رعایت پیشخوان در مناطق ۱۱ صرفاً محور وکیل آباد جهت لحاظ ضابطه پیشخوان مورد تایید قرار گرفت
 رعایت پیشخوان در مناطق ۱۲ محور الهیه به استناد ضوابط اختصاصی مورد تایید قرار گرفت
 همچنین تاکید می گردد رعایت پیشخوان در کلیه ساختمان های گروه ج و د در کلیه محورهای مختلط منطقه و شهر الزامی می باشد

نظریه کمیسیون:

منطقه ۸: خیابان های نماز و شهدای ارتش، شیرازی حدفاصل میدان شهدا تا چهارراه شهدا به صورت رواق

منطقه ۱۰: بزرگراه پیامبر اعظم با رعایت ضوابط اختصاصی آن

منطقه ۱۲، محور الهیه به استناد ضوابط اختصاصی آن

همچنین تاکید می گردد رعایت پیشخوان در کلیه ساختمان های گروه د به عمق ۵ متر در کلیه محورهای مختلط منطقه و شهر الزامی می باشد

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر:	اعضاء بدون حق رای	مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	استاندار:
رئیس سازمان نظام مهندسی:		وکیل دادگستری مقایرت اسلامی: ☐ بلی ☐ خیر	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایی
مدیر کل اداره محیط زیست:		رئیس سازمان بهنجار و کشاورزی:	
مدیر کل دفتر فنی استانداری:		مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	تقدیر شریف
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:		سید جواد موسوی	
سایر دعوت شدگان:		واقع در محدوده بافت تاریخی:	

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی جمعاً یک رأی محسوب می شود).
 تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

بند ۶ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

موضوع بند از دستور کار کمیسیون

سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه: مورخ:

کد طرح:

نام متقاضی:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل: ۱۷۱۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

موضوع مورد درخواست: موضوع بند ۶ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص رفع برخی ابهامات موجود و پیشنهادات اصلاحی در ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی هفت گانه موضوع نحوه اعمال پیش آمدگی برای قطعات مختلط مقیاس محله مطرح

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز:

منطقه طرح تفصیلی:

کاربری مصوب:

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات:

تفکیک پیشنهادی:

صفحه ۴

نظریه کمیته کار:

تصریح می گردد از آنجا که کاربری مختلط تجاری مسکونی مقیاس محله ای، بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به عنوان گونه ای از کاربری مسکونی پلاکهای مجاور همراه با امکان اختصاص طبقه همکف به کاربری تجاری می باشد، بدیهی است ضوابط کاربری مسکونی گونه مربوطه از قبیل پیش آمدگی، سرانه فضای باز، فضای نیمه باز و... نیز برای این کاربری ملاک عمل می باشد.

تبصره: با توجه به شرایط خاص طراحی در محورهای مختلط تجاری مسکونی مقیاس محله در حوزه مرکزی شهر مشهد، صرفاً در مواردی که کاربری اقامتی به عنوان کاربری مجاز اعلام گردیده است، ضوابط کاربری اقامتی ملاک عمل می باشد.

بدیهی است در سایر موارد ضوابط و مقررات کاربری مختلط مقیاس محله در حوزه مرکزی، براساس ضوابط و مقررات مشخص شده در بند فوق است

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.

نظریه کمیسیون:

بند ۶ نامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد براساس نظریه کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا

استاندار:

یعقوب نظری

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)

وحید داعی

☐ بلی

☒ خیر

مغایرت اساسی:

رئیس شورای اسلامی شهر:

رئیس سازمان نظام مهندسی:

اعضاء بدون حق رای

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبر

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

جواد خدایی

اعضاء با حق رای

مدیرکل اداره محیط زیست:

مدیرکل دفتر فنی استانداری:

دعوت شدگان

مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید جواد موسوی

☐ بلی

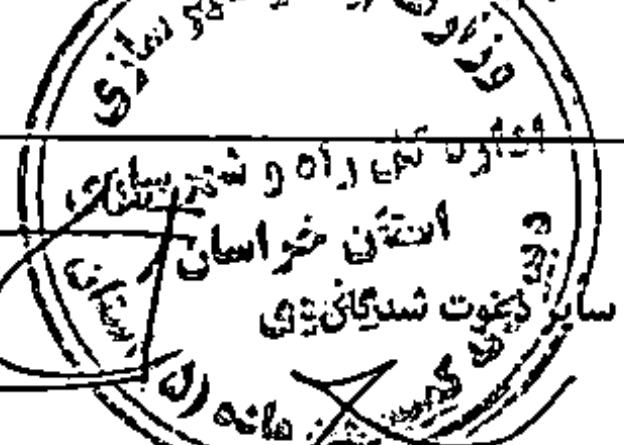
☒ خیر

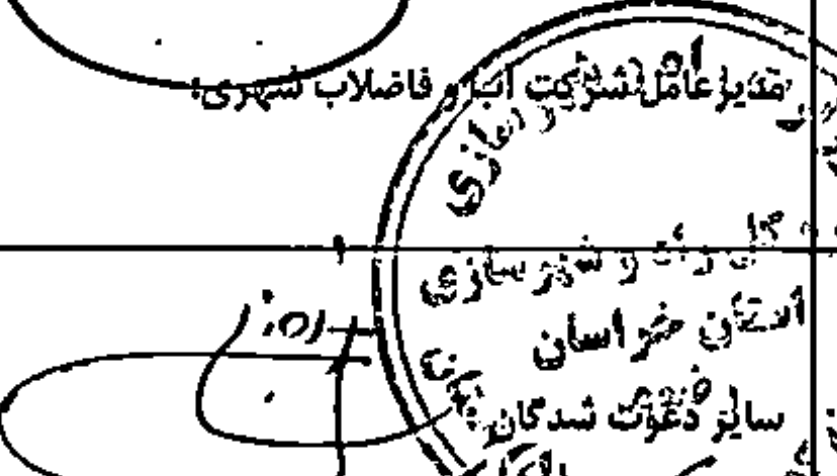
واقع در محدوده بافت تاریخی:

شهردار: قلندر شریف

مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

تذکر ۱: مستندات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد(توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رای محسوب می شود).
تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....) دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۶ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()			
شماره صورتجلسه:			
شماره و تاریخ نامه:			
کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۶۰۴۴۳ مورخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۴	شماره نقشه طرح تفصیلی:	
نام متقاضی:	شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل: ۱۷۱۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰		
موضوع مورد درخواست: موضوع بند ۷ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص رفع برخی ابهامات موجود و پیشنهادات اصلاحی در ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی هفت گانه پیش بینی امکان احداث کاربری آموزشی غیر دولتی در کاربری مختلط مطرح و			
کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:
نظریه کمیته کار: تصریح می گردد بهره برداری از کاربری آموزشی غیر دولتی در کاربری محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه، و ناحیه بر اساس ضوابط کالبدی کاربری محور مختلط مربوطه و همچنین رعایت مقررات و شرایط سازمان نوسازی مدارس مجاز است.			
این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.			
نظریه کمیسیون: در خصوص بند ۷ نامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، نظریه کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت. لازم به ذکر است رعایت قانون تملک آپارتمانها ضروری است.			
محل امضا			
اعضاء با حق رای	استاندار:	مدیر کل راه و شهرسازی و شهرسازی (دبیر کمیسیون): و جید داعی مفاہرت اساسی: ☐ بلی ☒ خیر	رئیس شورای اسلامی شهر:
	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایی	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	رئیس سازمان نظام مهندسی:
	شهردار: قلندر شریف	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: سید جواد موسوی واقع در محدوده بافت تاریخی: ☐ بلی ☐ خیر	مدیرکل اداره محیط زیست: مدیرکل دفتر فنی استانداری:
تذکره: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رای محسوب می شود). تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.			



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

بند ۶ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

موضوع بند از دستور کار کمیسیون

سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه : مورخ :

کد طرح :

نام متقاضی :

شماره نامه : ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل : ۱۷۱۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

موضوع مورد درخواست: موضوع بند ۸ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص رفع برخی ابهامات موجود و پیشنهادات اصلاحی در ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی هفت گانه موضوع تدقیق حداکثر تعداد طبقات در کاربری اداری منطقه مطرح و

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز:

منطقه طرح تفصیلی:

کاربری مصوب:

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات:

تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار:

تصریح می گردد ، با توجه به تراکم ساختمانی کاربری اداری مقیاس منطقه معادل ۱۶۰ درصد و حداکثر سطح اشغال معادل ۴۰ درصد، مشخص شده در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی همکف و حداکثر ارتفاع کل ساختمان برابر ۲۰ متر می باشد.

تبصره: در صورت قرارگیری کاربری اداری در حاشیه محور مختلط حداکثر ارتفاع کل ساختمان معادل حداکثر ارتفاع مجاز کل ساختمان در محور مختلط مجاور است.

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.

نظریه کمیسیون:

در خصوص بند ۸ نامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، نظریه کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا

اعضاء بدون حق رای	رئیس شورای اسلامی شهر:	مدير كل اداره شهرسازی (دبیر کمیسیون)	استاندار:
	رئیس سازمان نظام مهندسی:		
دعوت شدگان	مدیرکل اداره محیط زیست:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
	مدیرکل دفتر فنی استانداری:	معاونت اساسی:	جواد خدایی
	مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	شهردار: قلندر شریف
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی		تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد(توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، بهائیک رای محسوب می شود.)	
سایر دعوت شدگان:		تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.	



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

بند ۶ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

موضوع بند از دستور کار کمیسیون

سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

شماره نقشه طرح تفصیلی:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۶۰۴۴۳ مورخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۴

نام متقاضی:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل: ۱۷۱۶۵ مورخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

موضوع مورد درخواست: موضوع بند سه نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص حذف شعاع ۳۰۰ متری جهت تامین پارکینگ قطعاتی که براساس شرایط فنی و یا ضوابط طرح امکان تامین پارکینگ در داخل پلاک را ندارند مطرح

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز:

منطقه طرح تفصیلی:

کاربری مصوب:

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات:

تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار:

(صفحه یک)

براساس ضوابط و مقررات ابلاغی طرح های تفصیلی امکان تامین پارکینگ در شعاع ۳۰۰ متری قطعاتی که احداث پارکینگ مورد نیاز در داخل پلاک مقدور نمی باشد به عنوان راهکار اجرایی پیش بینی گردیده است که افزایش این شعاع از ۳۰۰ متر به ۵۰۰ متر با نظر موافق به کمیسیون ماده ۵ ارائه می گردد. تبصره: شهرداری مجاز است از محل منابع مالی مالکینی که طبق ضوابط طرح های توسعه شهری و مراجع ذیصلاح قانونی امکان تامین پارکینگ را ندارند، به ازای هر جای پارک مورد نیاز نسبت به تامین پارکینگ عمومی (تملک، احداث و بهره برداری) اقدام نماید.

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.

ضوابط طرح تفصیلی:

• تامین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از معبر دوم با توجه 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 مجاز نمی باشد. لذا در این موارد (عدم امکان تامین 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 ایستگاهی یا مجتمع های تجاری مازاد بر سهم پارکینگ خود این کاربریها با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تامین پارکینگ نداشته اند) الزامی است.

نظریه کمیسیون:

در خصوص بند سه نامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، نظریه کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت. در تبصره بند فوق، شهرداری مکلف است از محل منابع مالی مالکینی که طبق ضوابط طرح های توسعه شهری و مراجع ذیصلاح قانونی امکان تامین پارکینگ را ندارند، به ازای هر جای پارک مورد نیاز نسبت به تامین پارکینگ عمومی (تملک، احداث و بهره برداری) و یا توسعه حمل و نقل عمومی اقدام نماید. همچنین ضروری است گزارش نحوه تحقق بند مذکور به صورت سالانه توسط شهرداری به دبیرخانه جهت کنترل و ارائه گزارش به کمیسیون ارسال گردد.

محل امضا

مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون)

و حیدر داعی

مغایرت استانی:

بلی

خیر

استاندار:

یوسفعلی نظری

همعاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

جواد خدایی

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبری

مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید محمد موسوی

واقع در محدوده بافت تاریخی:

بلی

خیر

شهردار قائم شریف

رئیس شورای اسلامی شهر:

رئیس سازمان نظام مهندسی:

مدیرکل اداره محیط زیست:

مدیرکل دفتر فنی استانداری:

مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

استان خراسان رضوی

کمیسیون ماده ۵

سایر دعوت شدگان:

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی جمعاً یک رأی محسوب می شود).
تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

شماره صورتجلسه:

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

شماره و تاریخ نامه:

بند ۶ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

موضوع بند از دستور کار کمیسیون

سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()

کد طرح :

شماره و تاریخ دعوتنامه : ۱۲/۱۶۰۴۴۳ مورخ : ۱۴۰۲/۱۲/۲۴

شماره نقشه طرح تفصیلی:

نام متقاضی :

شماره نامه : ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل : ۱۷۱۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

موضوع مورد درخواست: موضوع بند ۵ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص رفع برخی ابهامات موجود و پیشنهادات اصلاحی در ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی هفت گانه موضوع اعلام حداکثر ارتفاع کاربری مذهبی در طرح مطرح

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز :

منطقه طرح تفصیلی :

کاربری مصوب :

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال :

حد نصاب تفکیک در منطقه :

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات :

تفکیک پیشنهادی :

نظریه کمیته کار:

(صفحه ۳)

تصریح می گردد ، حداکثر ارتفاع مجاز در کاربری مذهبی و یا بهره برداری مذهبی در کاربری مسکونی در قالب حداکثر طبقات مجاز و معادل ۱۲ متر است. لازم به ذکر است در صورت طراحی گنبد، ارتفاع گنبد به حداکثر ارتفاع کاربری مذهبی افزوده می گردد. همچنین در صورت تقاضای بهره برداری مذهبی در قالب یک طبقه در کاربری محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در قالب بهره برداری مجاز، حداکثر ارتفاع مجاز بهره برداری مذهبی معادل ۵ متر (با لزوم رعایت حداکثر ارتفاع مجاز پلاک براسا ضوابط مربوطه) است.

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.
در طرح تفصیلی حداکثر ارتفاع کاربری مذهبی مشخص نگردیده است.

نظریه کمیسیون :

مقرر گردید در راستای تشخیص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی و مختلط شهری حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی و مختلط مجاور مجاز است. حد نهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.
محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در قالب بهره برداری مجاز، حداکثر ارتفاع مجاز بهره برداری مذهبی معادل ۵ متر (با لزوم رعایت حداکثر ارتفاع مجاز پلاک براساس ضوابط مربوطه) است.
همچنین ضروری است پیشنهاد شهرداری مشهد در خصوص فعالیتهای مجاز قابل استقرار در کاربری مذهبی متعاقبا به کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد.

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر :	اعضاء بدون حق رای	مدیر کل راه و شهرسازی : (دبیر کمیسیون) وحدید داعی بلی ☐ خیر ☒	استاندار:
رئیس سازمان نظام مهندسی:		مقایرت اساسی	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری: جواد خدایی
مدیرکل اداره محیط زیست :		رئیس سازمان جهاد کشاورزی :	
مدیرکل دفتر فنی استاندار:		قنبری	
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:		مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری :	شهردار : قلندر شریف
رئیس اداره راه و شهرسازی استان خراسان رضوی:	دعوت شدگان	سید جواد موسوی بلی ☐ خیر ☐	
تذکره ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد(توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی جمعاً یک رای محسوب می شود). تذکره ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.			



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

بند ۶ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

موضوع بند از دستور کار کمیسیون

سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

کد طرح:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۶۰۴۴۳ مورخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۴

شماره نقشه طرح تفصیلی:

نام متقاضی:

شماره نامه:

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل:

موضوع مورد درخواست: موضوع بند ۴ نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۳۰۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص رفع برخی ابهامات موجود و پیشنهادات اصلاحی در ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی هفت گانه موضوع تعیین تکلیف نحوه پاسخگویی به کاربری های مشمول مصوبه ۸ بندی در لایه پستی محور بزرگراه پیامبر اعظم مطرح

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز:

منطقه طرح تفصیلی:

کاربری مصوب:

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات:

تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار:

(صفحه ۲)

ضوابط قطعات با کاربری ویژه بزرگراه پیامبر اعظم مشمول مصوبه ۸ بندی در جبهه پستی بزرگراه به تفکیک محدوده های ملاک عمل پاسخگویی، به شرح موارد ذیل می باشد:

در محدوده محلات مسکونی امام هادی و خاتم الانبیا (حد فاصل خیابان پایداری تا خیابان شهید جراح): براساس ضوابط و مقررات کاربری مسکونی تپ ۲ متوسط گونه ۱ پاسخگویی گردد

در محدوده موسوم به شهرسنگ: براساس ضوابط و مقررات تجاری انتفاعی مقیاس منطقه ای شهر سنگ اختصاصی حوزه شمال غرب پاسخگویی صورت پذیرد.

در محدوده موسوم به اوقاف: براساس ضوابط و مقررات کاربری انبارداری محدوده موقوفه ملامحمد پاسخگویی صورت پذیرد

در محدوده حمل و نقل انبارداری طرح امامیه شمالی: پاسخگویی براساس ضوابط و مقررات کاربری مختلط انتفاعی-غیر انتفاعی مشخص شده در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مشهد می باشد. لازم به ذکر است پاسخگویی کاربری انتفاعی در

بلوک های ۱-۴ محدوده مذکور براساس ضوابط و مقررات کاربری محور مختلط مقیاس ناحیه و در بلوک ۲-۴ براساس ضوابط و مقررات کاربری مسکونی تپ ۲ تراکم زیاد گونه ۱ صورت پذیرد.

در محدوده قطعات مجاور اراضی منزل آباد آستان قدس: پاسخگویی براساس ضوابط و مقررات کاربری مختلط انتفاعی-غیر انتفاعی مشخص شده در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مشهد می باشد. لازم به ذکر است پاسخگویی کاربری انتفاعی با

کاربری محور مختلط مقیاس ناحیه صورت می پذیرد.

در قطعات واقع در بلوک ضلع غرب بزرگراه پیامبر اعظم: پاسخگویی براساس ضوابط و مقررات کاربری مختلط انتفاعی-غیر انتفاعی مشخص شده در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مشهد می باشد. لازم به ذکر است پاسخگویی کاربری انتفاعی با

کاربری محور مختلط مقیاس ناحیه صورت می پذیرد.

محدوده های یاد شده در نقشه پیوست مشخص گردیده است.

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.

در طرح تفصیلی حوزه شمال غربی قطعات مشخص شده با کاربری مشمول ۸ بندی که به منظور پاسخگویی به صنایع محور غرب در چارچوب مصوبه ۸ بندی شورای گفتگوی صنایع و شورای برنامه ریزی استان پیش

بینی گردیده است. با توجه به اینکه سیاست تعیین این کاربری در چارچوب ساماندهی صنایع و پالایش عملکردی محور مختلط شهری بزرگراه پیامبر اعظم می باشد براساس ضوابط و مقررات در صورت عدم امکان

استقرار صنایع در این محور، کاربری قطعات و پاسخگویی به صورت مختلط شهر و فراشهر لحاظ می گردد. در این راستا برخی از قطعات لایه پستی بزرگراه با کاربری مشمول ۸ بندی پیش بینی گردیده که با توجه به

عدم دسترسی به بزرگراه پیامبر اعظم امکان بهره مندی از کاربری مختلط شهر و فراشهر را نخواهد داشت. از این رو قطعات لایه پستی با کاربری مذکور در قالب ۶ گروه دسته بندی گردیده که در صورت عدم شمولیت

در قالب ضوابط مشمول ۸ بندی از ضوابط پیش بینی شده برای هر گروه بهره مند می گردند.

نظریه کمیسیون:

در خصوص بند ۴ نامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، نظریه کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت

محل امضا

استاندار:

یعقوبی نظری

مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)

وحد داعی

بلی

خیر

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبری

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

جواد خدایی

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید جواد موسوی

بلی

خیر

شهردار: قلندر شریف

رئیس شورای اسلامی شهر:

رئیس سازمان نظام مهندسی:

مدیر کل اداره محیط زیست:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).

تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)

دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر

بند ۷ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

موضوع بند از دستور کار کمیسیون

سابقه طرح موضوع طی بند () کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ()

شماره صورتجلسه:

شماره و تاریخ نامه:

کد طرح:

شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۱۶۰۴۴۳ مورخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۴

شماره نقشه طرح تفصیلی:

نام متقاضی:

شماره نامه: ۲۹/۱۴۰۲/۲۱۲۷۱۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۹

موقعیت ملک و منطقه شهرداری:

پلاک ثبتی:

شماره وارده اداره کل: ۱۱۴۴۵۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۹

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۲۹/۱۴۰۲/۲۱۲۷۱۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۹ معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص نحوه پاسخگویی به ضابطه کاربری علوم دینی مطرح

کاربری موجود:

مساحت ملک براساس سند:

تراکم مجاز:

منطقه طرح تفصیلی:

کاربری مصوب:

مساحت ملک پس از تعویض:

سطح اشغال:

حد نصاب تفکیک در منطقه:

کاربری درخواستی:

سطح جایگزین با همان کاربری:

تعداد طبقات:

تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: ۱- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث عملکرد علوم دینی (به عنوان کاربری آموزش تحقیقات و فناوری) در شهر مشهد معادل یک هکتار می باشد. ۲- پاسخگویی به کاربری آموزش علوم دینی برای پلاک های وضع موجود و پلاک هایی که در طرح تفصیلی با کاربری علوم دینی مشخص شده اند با مساحت وضع موجود مجاز است (حد نصاب پاسخگویی مذکور مربوط به کل حوزه های برنامه ریزی می باشد). احداث مسجد، نمازخانه، کتابخانه و سایر فعالیت های مکمل حوزه علمیه و علوم دینی در قالب حداکثر سطح اشغال و تراکم مجاز طرح تفصیلی مصوب مجاز است. ضابطه پارکینگ مطابق بند ۱-۳-۵-۹ دفترچه ضوابط و مقررات عمومی در خصوص کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری می باشد

تبصره: در محدوده حوزه مرکزی شهر مشهد حداقل مساحت تفکیک عملکرد مذکور می تواند تا ۱۰۰۰ متر مربع کاهش یابد حداکثر تراکم ساختمانی ۱۳۵ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه و حداکثر ارتفاع ۱۲ متر می باشد. در این حوزه تامین دسترسی از یک معبر محلی اصلی و بالاتر با حداقل عرض ۱۲ متر الزامی است.

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.

نظریه کمیسیون: ضابطه پیشنهادی مطابق مفاد کمیته فنی مورد تایید قرار گرفت.

محل امضا

استاندار:

مدیر کل اداره راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)

مغایرت اساسی:

بلی

خیر

رئیس شورای اسلامی شهر:

رئیس سازمان نظام مهندسی:

اعضاء بدون حق رای

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:

قنبری

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:

جواد خدایی

اعضاء با حق رای

مدیر کل اداره محیط زیست:

مدیر کل دفتر فنی استانداری:

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

سید جواد موسوی

بلی

خیر

مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید

تأیید



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۰ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۵/۱۴ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (...) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)

کد طرح:	شماره و تاریخ دعوتنامه: ۱۲/۵۵۵۷۴ مورخ: ۱۴۰۲/۵/۱۰	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی:	شماره نامه شهرداری: ۲۹/۱۴۰۲/۴۸۶۹۹ مورخ ۱۴۰۲/۳/۹	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل مورخ	

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۹/۱۴۰۱/۳۶۹۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ شهرداری منطقه ۹ در خصوص درخواست متعدد مالکین این منطقه و برخی از ابهامات مبنی بر نحوه پاسخگویی به شهروندان

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی: جنوب غرب
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: ۱- در خصوص بند یک نامه شماره ۹/۱۴۰۱/۳۶۹۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ شهرداری منطقه ۹ تصریح می گردد در خصوص پلاک های که دارای پروانه یا پایانکار یا موافقت اصولی تسویه شده (قبل از ابلاغ طرح تفصیلی) بوده و در طرح تفصیلی دارای کاربری مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه است پاسخگویی به کل پلاک با فعالیت های مجاز محور مختلط مشروط به تامین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه مجاز است. این ضابطه برای کلیه طرح های تفصیلی حوزه های برنامه ریزی شهر مشهد قابل تعمیم است.

۲- در خصوص بند ۲ نامه شماره ۹/۱۴۰۱/۳۶۹۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ شهرداری منطقه ۹ در خصوص امکان اعطای سطح اشغال مازاد بر مجوز قبلی (در پلاک های دارای پروانه یا پایانکار یا موافقت اصولی تسویه شده پیش از ابلاغ طرح تفصیلی) در کمیته فنی مطرح و مقرر گردید در طبقات مجاز طرح تفصیلی، امکان پر کردن سطح اشغال وفق طرح تفصیلی (با رعایت فضای نیمه باز در همان طبقه) بلامانع است. این ضابطه برای کلیه طرح های تفصیلی حوزه برنامه ریزی شهر مشهد قابل تعمیم است.

۳- در خصوص بند نامه شماره ۹/۱۴۰۱/۳۶۹۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ شهرداری منطقه ۹ موضوع پر کردن طبقه مازاد همباد با طبقات زیر در کمیته فنی مطرح و با نظر مخالف به کمیسیون ماده پنج ارائه می گردد.

۴- در خصوص بند ۴ نامه شماره ۹/۱۴۰۱/۳۶۹۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۱ شهرداری منطقه ۹ موضوع افزایش سطح اشغال مطابق سطح اشغال قطعات مجاور در کمیته فنی مطرح و با نظر مخالف به کمیسیون ماده پنج ارائه می گردد.

نظریه کمیسیون: طرح با لحاظ موارد مندرج در کمیته فنی و با لحاظ اصلاحات ذیل مورد تایید قرار گرفت: با موارد بندهای یک، دو، هفت و نه نامه صدرالذکر و مطابق مفاد کمیته فنی موافقت گردید. با مورد بند سه نامه صدرالذکر مخالفت گردید. و صرفاً با افزایش سطح اشغال مطابق ضوابط طرح مصوب در طبقات مجاز طرح تفصیلی موافقت گردید.

ادامه در صفحه دوم

محل امضا	
اعضاء بدون حق رأی	اعضاء با حق رأی
رئیس شورای اسلامی شهر:	سرپرست اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون) داعی ☐ بلی ☐ خیر
رئیس سازمان نظام مهندسی:	مغایرت اساسی:
مدیرکل اداره محیط زیست:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:
مدیرکل دفتر فنی استانداری:	قنبری
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:
سایر دعوت شدگان:	موسوی واقع در محدوده بافت تاریخی: ☐ بلی ☐ خیر
تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود). تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.	



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)	
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۱۰ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۵/۱۴ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (...) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)	
شماره نقشه طرح تفصیلی:	شماره و تاریخ دعوتنامه : ۱۲/۵۵۵۷۴ مورخ : ۱۴۰۲/۵/۱۰	کد طرح :
موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	شماره نامه شهرداری: ۲۹/۱۴۰۲/۴۸۶۹۹ مورخ ۱۴۰۲/۳/۹	نام متقاضی :
	شماره وارده اداره کل مورخ	پلاک ثبتی:

موضوع مورد درخواست : ادامه صفحه اول

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز :	منطقه طرح تفصیلی: جنوب غرب
کاربری مصوب :	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال :	حد نصاب تفکیک در منطقه :
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات :	تفکیک پیشنهادی :

نظریه کمیته کار : ۵- در خصوص بند ۶ نامه شماره ۱۴۰۱/۳۶۹۱۲/۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱ شهرداری منطقه ۹ موضوع افزایش تراکم پلاک های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع در کمیته فنی مطرح و با نظر مخالف به کمیسیون ماده پنج ارائه می گردد.

۶- در خصوص بند ۷ نامه شماره ۱۴۰۱/۳۶۹۱۲/۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱ شهرداری منطقه ۹ موضوع پلاک هایی که (پیش از ابلاغ طرح تفصیلی) دارای سابقه پاسخگویی بهره برداری تجاری بوده ولی مساحت آن کمتر از حدنصاب مجاز مورد نیاز واحد تجاری طرح تفصیلی است در کمیته فنی مطرح و مقرر گردید چلاک های مذکور صرفا در حاشیه محورهای مخالط تا زمان تجدید بنا با مساحت موجود با فعالیت مجاز تجاری پاسخگویی گردد. بدیهی است اخذ تعهد از مالکین جهت رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هنگام تجدید بنا الزامی است. این ضابطه برای کلیه طرح های تفصیلی حوزه های برنامه ریزی شهر مشهد قابل تعمیم است.

۷- در خصوص بند ۸ نامه شماره ۱۴۰۱/۳۶۹۱۲/۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱ شهرداری منطقه ۹ موضوع پلاک دارای سابقه بهره برداری تجاری در حاشیه محورهای مختلط با مساحت بیش از سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی در کمیته فنی مطرح و مقرر گردید موضوع توسط اداره حقوقی شهرداری مشهد بررسی و مجدداً به کمیته فنی ارائه گردد.

۸- در خصوص بند ۹ نامه شماره ۱۴۰۱/۳۶۹۱۲/۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱ شهرداری منطقه ۹ موضوع پلاک های که دارای ضوابط منطبق با ضابطه پیش بینی فعالیت مجاز تجاری در مسکونی بوده و لیکن مساحت تجاری مازاد بر حدنصاب مجاز طرح تفصیلی است در کمیته فنی مطرح و مقرر گردید تا میزان حداکثر رواداری ۵ درصد مازاد بر ضابطه زیربنای تجاری، پاسخگویی با فعالیت تجاری بلامانع است. این ضابطه برای کلیه طرح های تفصیلی حوزه های برنامه ریزی شهر مشهد قابل تعمیم است.

۹- در خصوص بند ۱۰ نامه شماره ۱۴۰۱/۳۶۹۱۲/۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱ شهرداری منطقه ۹ در خصوص حذف فضای سبز برای پلاک های بلندمرتبه در کمیته فنی مطرح و با نظر مخالف به کمیسیون ماده پنج ارائه می گردد.

۱۰- در خصوص درخواست منطقه ۹ مبنی بر درخواست افزایش تراکم کاربری مسکونی تراکم متوسط گونه دو در حاشیه معابر با عرض بیش از ۱۲ متر در کمیته فنی مطرح و درخواست با نظر مخالف به کمیسیون ماده پنج ارائه می گردد.

۱۱- در خصوص افزایش تراکم قطعات با مساحت ۲۱۰ تا ۲۲۰ مترمربع، درخواست با نظر مخالف به کمیسیون ماده پنج ارائه می گردد.

نظریه کمیسیون :

درخصوص بند چهار موضوع با بررسی بیشتر و ارائه مصادیق مجدداً به کمیسیون ارائه گردد.

درخصوص بند شش نامه صدرالذکر صرفاً برای قطعات ۸۰۰ مترمربع و بالاتر با یک طبقه و با رعایت حداقل ۶ متر فاصله از سمت معبر و ۳ متر از سمت پشتی و با رعایت حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد در وسط جرم گذاری موافقت گردید.

درخصوص بند هشت نامه صدرالذکر مقرر گردید موضوع مطابق مفاد کمیته فنی موضوع مجدداً پس از بررسی بیشتر به کمیسیون ارائه گردد.

درخصوص بندهای پنج، ده، یازده و دوازده نامه صدرالذکر مقرر گردید موضوع با بررسی بیشتر مجدداً به کمیسیون ارائه گردد.

محل امضا

رئیس شورای اسلامی شهر :	اعضاء بدون حق رای	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)		استاندار :	اعضاء با حق رای	
		داعی	مغایرت اساسی :			
رئیس سازمان نظام مهندسی :		☐ بلی	☐ خیر			
مدیرکل اداره محیط زیست :	دعوت شدگان	رئیس سازمان جهاد کشاورزی :		معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری :	معاون هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رای محسوب می شود.	
مدیرکل دفتر فنی استانداری :		قنبری				شهردار : قنبر
مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری :		مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری :				
		☐ بلی	☐ خیر	واقع در محدوده بافت تاریخی :		
سایر دعوت شدگان :				تذکر ۱ : مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رای محسوب می شود).		
				تذکر ۲ : در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهارنظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.		



شماره صورتجلسه:	اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی کد استان (.....)
شماره و تاریخ نامه:	دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد کد شهر بند ۵ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۴ موضوع بند از دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (...) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....)
شماره نقشه طرح تفصیلی:	کد طرح : شماره و تاریخ دعوتنامه : ۱۲/۱۰۵۸۸۵ مورخ : ۱۴۰۲/۰۹/۰۲
موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	نام متقاضی : معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد شماره نامه : ۱۹/۱۴۰۲/۱۹۶۰۵۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۹ شماره وارد شده اداره کل : مورخ ۱۰۴۷۵۳ مورخ ۰۸۱۴۰۲/۳۰
پلاک ثبتی:	

موضوع مورد درخواست: موضوع نامه شماره ۱۹/۱۴۰۲/۱۹۶۰۵۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۹ مدیر کل طرح ها و مطالعات شهری شهرداری مشهد در خصوص تدقیق ضوابط معابر مختلط مقیاس منطقه و شهر مطرح

کاربری موجود:	مساحت ملک براساس سند:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعویض:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیته کار: جدول پیوست معابر مورد تایید کمیته فنی با نظر موافق به کمیسیون ارائه می گردد.

نظریه کمیسیون:

و صورتجلسات کمیته فنی در قالب ۴ سر فصل مورد تایید قرار گرفت، بدیهی است سایر ضوابط محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه، لازم الاجراست.

محل امضا

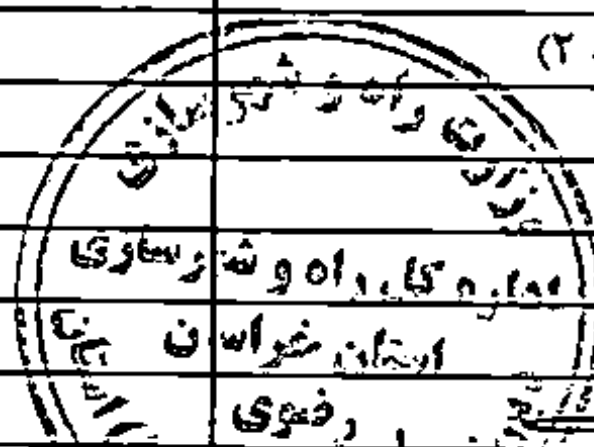
رئیس شورای اسلامی شهر:	اعضاء بدون حق رأی	مدیر کل اداره راه و شهرسازی: (دبیر کمیسیون)	استاندار:
رئیس سازمان نظام مهندسی:		و جید داعی بلی خیر	یعقوبی نظری
مدیر کل اداره محیط زیست:	دعوت شدگان	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری:
مدیر کل دفتر فنی استانداری:		قنبری	جواد خدایی
مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری:		مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:	شهردار: قلندر شریف
		سید جواد موسوی	
		واقع در محدوده بافت تاریخی:	
		بلی خیر	

سایر دعوت شدگان:

تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رأی از پنج رأی قابل اجرا می باشد (توضیح اینکه آراء استاندار محترم و معاونت هماهنگی امور عمرانی، جمعاً یک رأی محسوب می شود).
تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

معايير مختلف مقياس منطقه و شهر

ردیف	الف) معابر تقلیل نقش یافته به مقياس ناحیه	ب) معابر با امکان اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معابر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)	ب) معابر با ممنوعیت اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معابر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)	ت) تامین پارکینگ در شعاع ۵۰۰ متری (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)
۱	مطهری شمالی (جرعاملی تا استکی)	توس	بلوار احمدآباد	بهمن ۲۲
۲	صاحب الزمان (مرکزی)	ثامن	بلوار قرنی	پنج تن
۳	کاشانی (حدفاصل عبادی تا بهجت)	علامه مجلسی	ایثار (اطبرسی تا ایثار ۱۸)	طبرسی
۴	گلستان	وحید	مصلی ۲- ۱۵- ۷/۱ (میانی شرقی)	خیام (شمال شرقی بعد سپاد)
۵	محور شیخ صدوق	رسالت (میانی شرقی)	مازندرانی نژاد	ابوطالب
۶	سنایی	شهید کامیاب (حدفاصل عبادی تا راه آهن)	عنصری شرقی (حوزه میانی شرقی)	میان گذرهای شرقی- غربی
۷	شهدای مدافع سلامت	خرمشهر	حنایی ۲۳	رسالت (شمال شرقی)
۸	محورهای فرعی علیمردانی	مسلم	شهید حنایی	شهید ناصری
۹	محورهای فرعی ایثار	نبوت	بلوار وکیل آباد	میامی (مفتح شرقی)
۱۰	امتداد جدید محور ملاصدرا (حدفاصل کوهسنگی تا نامجو)	هاشمی نژاد	کوهسنگی	استقلال
۱۱	فیاض بخش	گاز	فردوسی	معلم
۱۲	سرخس (میانی شرقی)	ولایت	الهیة	دانشجو
۱۳	علیمردانی	عنصری	مصلی	شهید قانع
۱۴	مطهری جنوبی (از قرنی تا آبکوه)	ابوریحان	راهنمایی	هاشمیه
۱۵	ایثار (ایثار ۱۸ تا امت)	سناباد	سجاد	صیاد شیرازی
۱۶		منتظری	دانشگاه	امامت
۱۷		حر	کلاهدوز (حدفاصل آبکوه تا احمدآباد)	سیدرضی
۱۸		اوینی	فلسطین	پیروزی
۱۹		فارابی ۲۵ و ۲۶	مطهری (حدفاصل عامل تا قرنی)	کاوه
۲۰		شیرودی	نماز (جنوب شرقی)	هفت تیر
۲۱		مفتح (میانی شرقی)	خیام تا سپاد	کوشش
۲۲		امت	امام خمینی (مرکزی)	دستغیب
۲۳		ملاصدرا	جمهوری اسلامی	کلاهدوز حدفاصل آبکوه تا ابوطالب
۲۴		کامیاب (منطقه ۲)	امام رضا	امام خمینی (حوزه میانی غربی)
۲۵		چمن	خیابان مدرس	میرزا کوچک خان
۲۶		وحدت	خیابان شیرازی	صبا
۲۷		کوچه ثبت	خیابان توحید	مهدی (جنوب شرق)
			خیابان ۱۷ شهریور	عبادی
۲۸			خیابان سعدی	عیدالمطلب



Handwritten signatures and dates at the bottom of the page, including a date of 1394/9/14.

معابر مختلف مقیاس منطقه و شهر

ردیف	الف) معابر تقلیل نقش یافته به مقیاس ناحیه	ب) معابر با امکان اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معابر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)	پ) معابر با ممنوعیت اختصاص دسترسی سواره از حاشیه معابر اصلی یا از کندرو معابر ترافیکی	ت) تامین پارکینگ در شعاع ۵۰۰ متری (در صورت عدم وجود دسترسی دوم)
۲۹	در معبر وکیل آباد صرفاً توسعه و اصلاح کاربری مسکونی در پروانه های صادره پیش از ابلاغ طرح تفصیلی مصوب مشمول بند "ت" می گردد.		خیابان اندرزگو	دانش آموز
			خیابان چمران	رستمی
			خیابان آیت الله بهجت	خواجه ربیع
			خیابان دیالمه	ملک الشعراى بهار
			خیابان پاسداران	فداییان اسلام
			خیابان آخوندخراسانی	جلال آل احمد
			خیابان ابن سینا (سه راه ادبیات تا میدان امام رضا)	دندانپزشکان
			خیابان تعبدی	فارغ التحصیلان
			بازار یلور	خیابان موحدین
			خیابان شیخ طوسی	خیابان ابن سینا (سه راه ادبیات تا پنجراه سناباد)
			خیابان دانش	خیابان حرعاملی (از چهارراه عامل تا میدان بوعلی)
			خیابان حرعاملی (از چهارراه کاشانی تا چهارراه عامل)	
			خیابان جنت	
			خیابان سراب	



نفس سردار

۱۴۰۱/۱۱/۱۸

۱۴۰۱

Handwritten signature and scribbles.

شوابط و مقررات ساختمانی		
کد	کاربری	فعالیت مجاز به استقرار و شوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۸۱۱۰۰	صنعتی	صنعتی - انبارداری (مطابق ضابطه صنعتی مصوب) پارکینگ عمومی روباز مطابق شوابط کاربری مربوطه - مذهبی معیاس محله مطابق شوابط کاربری مربوطه - فضای سبز معیاس محله و ناحیه مطابق شوابط کاربری مربوطه - پارک موضوعی مطابق شوابط کاربری مربوطه - تاسیسات محله و ناحیه مطابق شوابط کاربری مربوطه و تجهیزات شهری معیاس ناحیه مطابق شوابط کاربری مربوطه - درمانی معیاس محله و ناحیه مطابق شوابط کاربری مربوطه - فرهنگی و هنری معیاس کلیه معیاس ها مطابق شوابط کاربری مربوطه - کاربری آموزشی (فنی و حرفه ای) مطابق شوابط کاربری مربوطه -

شوابط و مقررات ساختمانی										
کد	کاربری	محدوده	مختصات تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر ارتفاع	محل استقرار ساختمان	میزان تجاری مجاز	مختصات واحد تجاری	مختصات پاسخگویی
۸۱۱۱	صنعتی	سپاد	۱۰۰۰	۵۰	۱۰۰	۱۰	محل استقرار ساختمان در کنایه پلاک نسبت به محور اصلی با رعایت حداقل ۳ متر فاصله از کنایه می بایست پیش بینی گردد در رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی در جملات محل استقرار ساختمان الزامی است	حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)	۲۰ مترمربع	قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع - سطح اشغال ۵۰ درصد تراکم ساختمانی ۷۰ درصد - قطعات ۴۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد - قطعات ۳۰۰ تا ۴۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۲۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۱۱۲		تلین (منطقه ۵)	۵۰۰	۶۰	۱۲۰	۱۰		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سطح اشغال ۶۰ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد - قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال ۵۰ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۱۱۳		محدوده اراضی صنعتی موسوم به فاطمه بزرگ	۱۰۰۰	۷۵	۱۵۰	۱۲		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع - سطح اشغال ۷۵ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد - قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد - قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۲۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۱۱۴		اراضی صنعتی موجود حاشیه بایاتر حدفاصل مهر آباد تا مفتح شرقی	۵۰۰۰	۷۵	۱۵۰	۱۲		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۱۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع - سطح اشغال ۷۵ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد - قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد تراکم ساختمانی ۷۰ درصد - قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد - قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۲۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۱۱۵		محدوده های صنعتی موجود در حوزه میانی شرقی	۱۰۰۰	۷۵	۱۵۰	۱۲		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع - درصد سطح اشغال ۷۵ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد - قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۳۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد - قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع درصد سطح اشغال ۴۰ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۱۱۶		ویژه اراضی شهرک صنعتی شهرستانی و انتهای خلیج	۱۰۰۰	۲۵	۷۰	۱۰		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع - سطح اشغال ۴۵ درصد تراکم ساختمانی ۶۰ درصد - قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سطح اشغال ۴۰ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد - قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۰ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۲۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۱۱۷		محدوده کشاورز موسوم به شهرک صنعتی کاوه	۲۰۰	۶۰	۱۰۰	۱۰		حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		کلیه قطعات سطح اشغال ۶۰ درصد تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد
۸۱۱۸		صنعتی - اراضی غرب جاده نیشابور موسوم به محدوده اکبر آباد و شهرک صنعتی طوی						حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف تا حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع (در محدوده سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز)		قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد تراکم ساختمانی ۵۰ درصد - قطعات ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه - قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال ۳۵ درصد در یک طبقه ساختمانی
۸۷۱۹		اراضی موسوم به زارعین						-	-	-
		میانی غربی						-	-	-

پاسخگویی بر اساس صنعتی طرح مصوب اراضی زارعین (مصوب کمیسیون ماده پنج سال ۱۳۹۱) می باشد.

تأیید
مهر
۱۳۹۱
۲۷
۹
۱۴۰۲

۱۳۱

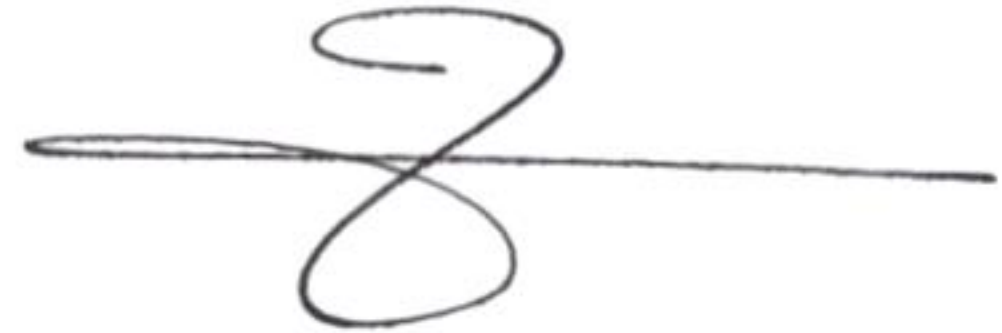
ضوابط کاربری انبارداری

ضوابط و مقررات ساختمانی		
کد	کاربری	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۳۲۶۰	انبار	- استقرار فعالیتهای انبار مرتبط براساس ضوابط سازمان محیط زیست و یا پهنه بندی صورت گرفته در طرح موضعی مجاز است. - احداث فعالیت های اداری مرتبط با انبارداری در محدوده سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است

ضوابط و مقررات ساختمانی											
کد	کاربری	کد	محدوده	حد نصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال(درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی(درصد)	حداکثر تعداد (طبقات روی زمین)	حداکثر ارتفاع	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط	
۳۲۶۰	انبارداری	۳۲۶۲	سپاد	کمتر از ۱۰۰۰مترمربع	۸۵	۱۰۰	۲	۱۲ متر (ارتفاع بالاترین نقطه مرکز تاج سوله)	محل استقرار ساختمان در بر قطعه با رعایت حداقل ۲ متر عقب نشینی به عنوان پیشخوان مجاز است. تبصره: جرم گذاری در محدوده اوقاف منطقه ۱۰ می بایست به نحوی صورت گیرد که توده ساختمانی در بخش انتهایی قطعه واقع گردد (استقرار محوطه و فضای باز در حاشیه معبر). دسترسی سواره پلاک می بایست از معبر اصلی صورت پذیرد. رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی در جانمایی استقرار ساختمان الزامی است.	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. ۲. احداث آسایشگاه و خوابگاه رانندگان در طبقات فوقانی مشروط بر آنکه بیش از ۱۵ درصد سطح تراکم کلی را پر نکند مجاز است که در تراکم ساختمانی نیز محاسبه خواهد شد ۳. حداقل عرض معبر در توسعه های جدید تفکیک کاربری انبارداری، نمی بایستی از ۱۴ متر کمتر باشد. ۴. حداکثر مساحت اتاقک نگهدانی برابر ۹ مترمربع است که جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. ۵. احداث زیرزمین در محدوده سطح اشغال مجاز جهت پارکینگ و تاسیسات و سایر مشاعات مجاز بلامانع است. تبصره: با توجه به ماهیت کاربری انبارداری و پارکینگ ماشین های سنگین جابجایی تراکم زیرزمین با طبقه همکف در کاربری مذکور مجاز است. ۶. حداقل دو ورودی برای مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می بایست طراحی گردد. ۷. حداقل عرض ورودی اصلی در توسعه های جدید ۵متر و حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۳.۵ متر است. ورودی دوم حداقل می بایست به یک معبر جمع و پخش کننده با حداقل عرض ۱۲ متر دسترسی داشته باشد. ۸. طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد. ۹. رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است. ۱۰. کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم الاجراست.	
				۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر	۷۵	۱۰۰	۳				
		۳۲۶۳	موقوفه ملامحمد	۱۰۰۰ مترمربع	۷۵	۱۰۰	۲				
				تبصره: در قطعات وضع موجود در بافت پر که قابلیت تجمیع نداشته با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع که توسط اداره اوقاف صرفا پیش از تصویب طرح تفصیلی حوزه شمال غرب واگذار گردیده است می توان از ضوابط استفاده نمود.							
		۳۲۶۱	توسعه های جدید انبار			۷۵	۱۰۰				۲

عباس

ضوابط و مقررات ساختمانی				
کد	کاربری	ضوابط مربوط به حیاط (فضاهای باز و نیمه باز)	ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام
۳۲۶۰	اتبار	میزان فضای باز کاربری انبارداری معادل ۱۰۰ درصد منهای حداکثر سطح اشغال مصوب است. حداقل ۱۰ 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 (در صورت کاشت مازاد و مجزا 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) کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح آجر و یا سنگ اقدام نمایند. ۲) ضوابط تابلوهای تبلیغاتی: تابلوهای معرفی ساختمان‌ها باید در مقیاس مناسب و همچنین با کل طرح نما ساختمان هماهنگ باشند. موقعیت قرارگیری تابلوهای تبلیغاتی در ارتباط با ویژگی انواع محورها، فضاهای باز و... بنحوی انجام پذیرد که از اغتشاش بصری جلوگیری نماید. رعایت ضوابط ملاک عمل شهرداری الزامیست. تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد، 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) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کارکنان در داخل هر قطعه انبارداری، به ازای هر ۱۲۵ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ (با مساحت ۲۵ مترمربع) الزامی است. تبصره ۱: در صورتی که تعداد پارکینگ با محاسبه فوق‌الذکر، عدد صحیح نباشد، به ازای ارقام بعد از اعشار ۵/۰ و بالاتر، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته خواهد شد.



 محسن عباسی


 ۱۳۹۲/۳/۱


 محمد...





