

بسمه تعالی

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح توسعه و عمران (جامع)

ضوابط و مقررات

این سند به استناد مدارک ارائه شده توسط مشاور تهیه کننده طرح جامع و با اعمال مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح جامع شهر مشهد اصلاح و تنظیم گردیده است.

ارائه

پیش‌گفتار

در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور، از جمله اسناد قانونی طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس، سند ضوابط و مقررات است که زمینه تهیه، هدایت، کنترل و نظارت بر طرح‌های تفصیلی پایه، موضعی و موضوعی را فراهم خواهد آورد.

طرح حاضر با عنوان طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس، در قالب قرارداد مهندسان مشاور فرهاد با سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، تهیه شده است. پس از انجام مطالعات یکپارچه با طرح مجموعه شهری مشهد مقدس و پیشرفت طرح در سال‌های ۸۶-۱۳۸۴، در اواسط سال ۱۳۸۶، نمایندگی تحویل‌گیری طرح جامع، از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی به نهاد مطالعات و برنامه‌ریزی توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس، تفویض شد. این طرح، به عنوان سومین طرح جامع شهر، با مشارکت کارشناسان، صاحب‌نظران و مدیران بسیاری از سازمان‌ها و نهادهای ذیربط و ذینفوذ در توسعه و عمران شهر تهیه شده است.

گزارش حاضر ابتدا به عنوان «سند معیارها، ضوابط و مقررات» طرح جامع، به دبیرخانه شورایی عالی ارائه گردید و پس از برگزاری جلسات متعدد کمیته‌های فنی شورایی عالی شهرسازی و معماری و شورایی عالی شهرسازی و معماری منوط به انجام اصلاحاتی مصوب و مقرر به تکمیل گردید. علی‌رغم ابلاغ ضرورت اصلاح موارد یاد شده به مشاور طی مکاتبات متعدد مدارک ارائه شده از سوی مشاور پس از تاخیر طولانی واجد ایرادات فراوان تشخیص داده شد. بخشی از ایرادات مذکور به صورت مکتوب به مشاور جهت اصلاح و ارائه، اعلام گردید و لیکن متأسفانه اقدامی برای اصلاح موارد یاد شده در زمان مقرر صورت نپذیرفت و لذا ویرایش این اسناد بر اساس اصلاحات مصوب شورایی عالی، توسط جمعی از کارشناسان مطلع و مرتبط با موضوع انجام و به عنوان سند اولیه طرح جامع جهت ابلاغ به دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ارائه شد.

فصل اول

مفاهیم و تعاریف



۱- مفاهیم، تعاریف و اصطلاحات

در این بند فارغ از بخشی از تعاریف و اصطلاحات عام، مفاهیم و اصطلاحاتی که در سند ضوابط و مقررات به کار رفته، تعریف شده است:

قطعه زمین: قطعه ای که دارای سند مالکیت ششدانگ بوده و بوسیله معبر مجزا نشده باشد.

■ **پلاک:** عبارتست از زمین محدود با ابعاد و مساحت معین با امکان وجود یک یا چند معبر که از داخل یا مجاور آن عبور می کند و دارای شماره ای مستقل و بصورت ششدانگ می باشد.

■ **تفکیک:** تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه جهت مالکیت یا استفاده مجزا از هر قطعه زمین تفکیک نامیده می شود. معمولاً هر پلاک می باید دارای راه دسترسی سواره جداگانه باشد.

■ **تجمیع:** یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور به هم به صورت یک قطعه طبق ضوابط قانونی که منجر به لغو اسناد قبلی و تنظیم سند مشترک برای مجموع قطعات شود.

ارائه ضابطه تجمیع در طرح های تفصیلی، صرفاً در قالب ضابطه مساحت عرصه و عرض معبر با توجه به آثار کالبدی آن از قبیل برهم زدن دانه بندی و تناسبات حجمی پذیرفته نمی باشد و در صورت قید این موضوع در ضوابط طرح های تفصیلی، می بایستی در قالب حذف دسترسی های اختصاصی فاقد اصالت ناشی از خرد شدن بافت (که عمدتاً در اثر جا به جایی جمعیت و کاهش توان اقتصادی ساکنین جدید ایجاد می شود) و به صورت الگوی تجمیعی ارائه گردد.

■ **حدنصاب تفکیک:** حدمساحتی که اراضی و عرصه ساختمان های موجود نمی توانند کمتر از آن تفکیک شوند. تائید کلیه طرح های تفکیکی و سایر تقاضاها اعم از نقل و انتقال و صدور پروانه و یا اخذ سند توسط شهرداری، صرفاً به استناد انطباق با این عدد قابل پاسخگویی است. ضروری است تفاوت عدد تعیین شده برای حدنصاب در اراضی خالی از ساخت و ساز، با ساخت و سازهای موجود، برحسب ویژگی های درآمدی و الگوی سکونت ساکنین در تعیین حد لحاظ گردد..

بر قطعه یا ساختمان یا زمین: عبارت از حد یا مرز مشترک بین حریم گذرگاه و قطعه زمین یا ساختمان است و بر حسب طول اندازه گیری میشود. یک قطعه یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.

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

■ **سطح اشغال:** عبارتست از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا بر طبق ضوابط اختصاص یابد.

■ **تراکم ساختمانی:** نسبت سطح کل زیربنای طبقات مورد استفاده به سطح کل پلاک. در کاربری مسکونی و تجاری سطوح پارکینگ، پیلوت، انبار و زیرزمین در صورتیکه مسکونی و یا تجاری نباشد جزء تراکم محسوب نمی گردد.

■ **تراکم ساختمانی پایه مسکونی:** تراکم تخصیص یافته به کلیه اراضی شهری باقیمانده پس از کسر سهم ورود به محدوده (در ازای استفاده از مزایای ورود به محدوده برای اراضی که تاکنون از مزایای فوق استفاده نکرده اند) به عنوان تراکم پایه محسوب می گردند این عدد معادل کل زیربنای ناخالص مسکونی تقسیم بر سطح خالص اراضی مسکونی شهر می باشد.

به عبارتی حقوق مالکانه کلیه مالکینی که سهم ورود به محدوده را بر اساس درصد سهم خدمات عمومی غیر انتفاعی هر منطقه از شهر به علاوه سهم خدمات بافت پر (بر اساس تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای عمومی و شهرداری ها) تامین نموده اند، معادل قیمت اراضی باقی مانده با کاربری مسکونی تراکم پایه تعیین می گردد. به این ترتیب هر آنچه مزاد بر میزان فوق به عنوان قابلیت کاربری و تراکم در طرح های مصوب تعیین شود، افزوده طرح، مزاد بر حقوق مالکانه تلقی می گردد و می بایستی بر حسب سهم درصدی کاربری های خدماتی عمومی غیر انتفاعی مصروف تامین و تملک همین کاربری ها شود. افزوده مزاد بر تراکم پایه مسکونی تا

طرح مصوب، برای محدوده هایی که دارای طرح مصوب از کمیسیون ماده پنج با لحاظ ارزش افزوده کاربری و تراکم هستند، نمی گردد.

تراکم پایه مسکونی در سطح شهر مشهد معادل ۱۰۰ درصد تعیین شده است.

▪ **سطح زیربنای ناخالص ساختمان:** شامل مجموع مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات می باشد.

▪ **حیاط (فضای باز):** سطحی از زمین است که در آن ساختمانی احداث نشده و برای استفاده های محوطه سازی کاشت درخت و فضای سبز اختصاص داده شده باشد.

▪ **پیلوت:** قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که فاصله زیر سقف آن از تراز گذر حداکثر ۲/۴۰ متر می باشد و صرفاً در قالب سطح اشغال مجاز قابل احداث می باشد و فقط به منظور پارکینگ، انباری و موتورخانه استفاده می گردد.

(در کاربری مسکونی در صورتی که فضای مازاد بر موارد فوق در پیلوت موجود باشد قابل تخصیص به لابی یا استخر و سایر مشاعات خدماتی، بدون لحاظ در تراکم بوده ولیکن در صورتی که در تراز همکف مابقی فضای مورد نیاز به پارکینگ به کاربری مسکونی یا تجاری و امثالهم اختصاص یابد، این موارد در تراکم لحاظ خواهند گردید.) بدیهی است رعایت ضوابط مصوب سطح اشغال و تراکم الزامی خواهد بود.

▪ **تعریض معبر:** افزایش عرض معبر نسبت به وضع موجود و یا طرح های مصوب قبلی تعریض نامیده می شود. حتی الامکان از تعریض معابر در بافت های پر با توجه به ایجاد مداخله های جدی در بافت، ایجاد لبه و بر هم زدن ساختار محلات و دانه بندی قطعات و هزینه های تحصیل حریم در بافت خودداری گردد. در صورت ضرورت می بایستی راهکارهای تامین هزینه های تملک در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ارائه گردد. در صورتی که مساحت باقیمانده زمین پس از تعریض از حدنصاب تفکیک ساختمان های موجود نیز کمتر باشد، این اراضی با عنوان اراضی ناقص معرفی گردیده و می بایستی نحوه برخورد با این اراضی در ضوابط تفصیلی هر کاربری ارائه گردد.

- **خدمات عمومی غیرانتفاعی:** این خدمات شامل کاربری های آموزشی، فرهنگی، درمانی، سبز، تاسیسات شهری (به جز حمام های عمومی) و ورزشی در تمام سطوح به علاوه معابر (معابر ناشی از تفکیک مشمول سهم فوق تلقی نمی گردد).
- پیشنهاد کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی در طرح های تفصیلی حتی الامکان بایستی با لحاظ و ارائه راهکارهای تحقق پذیری آن مانند لحاظ این خدمات در سهم ورود به محدوده یا تعریف پروژه در بافت پر (با هدف تامین زمین برای خدمات عمومی غیر انتفاعی زمین بر (مانند سبز و آموزشی) و آزاد سازی زمین برای آن ها یا تلفیق کاربری های انتفاعی با این خدمات در راستای تامین آن ها در قالب زیربنا) و... صورت پذیرد.

فصل دوم

منطقه‌بندی کاربری زمین و ضوابط و

مقررات نحوه استفاده از اراضی



مقدمه:

سند منطقه بندی یا پهنه بندی کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع، مشتمل بر پهنه سکونت، کاربری های مقیاس شهری، پهنه ها و محورهای مختلط و شبکه معابر است. در بخش هایی از سطح شهر که اراضی به کاربری های مقیاس شهری و شبکه معابر، میدین و گره ها تخصیص یافته است، نحوه استفاده از زمین "عینا" منطبق با آنچه در نقشه کاربری اراضی تعیین شده است، خواهد بود. در سایر بخش های شهر به منظور کنترل و هدایت نحوه استفاده از زمین و جانمایی کاربری های که در نقشه مکان آن مشخص نشده است، پهنه های سکونت و مختلط تعریف شده است.

۲-۱- جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی

بر اساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری و در انطباق با شرایط و ویژگی‌های کلانشهر مشهد مقدس، با هدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، نظام طبقه‌بندی کاربری اراضی شهر مشهد مقدس 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.

جدول شماره ۱ - طبقه بندی کاربری اراضی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت		
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۰	تک خانواری	۱۱۱۱	یک یا دو خانواری		
						۱۱۱۲	تراکم بسیار کم ویژه		
						۱۱۲۱	آپارتمان		
						۱۱۲۲	بلند مرتبه		
۱۰۰۰	مسکونی	۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی	۱۱۲۳	مجموعه ها و شهرک ها		
						۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه		
						۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی		
						۱۲۱۳	مسکونی موقت (استفاده فصلی)		
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۱	مدارس عالی		
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی		
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده		
						۲۱۲۰	علوم دینی		
		۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی	۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۲۱	حوزه های علمیه
								۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی
								۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی
								۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری
۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۱۰	محلّه	۲۲۱۰	محلّه	۲۲۱۱	آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش دبستانی)		
						۲۲۱۲	دبستان		
						۲۲۲۱	راهنمایی		
						۲۲۲۲	کلاس های نهضت سواد		

آموزی و امثال آن							
دبیرستان و پیش دانشگاهی	۲۲۲۳						
هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی و کار و دانش	۲۲۳۱	منطقه		۲۲۳۰			
خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدرسی که با تایید اداره کل آموزش و پرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می گردند)	۲۲۴۱	شهر و فراشهر		۲۲۴۰			
مدارس اتباع خارجی	۲۲۴۲						
شهرداری نواحی	۱-۲۳۱۱	ناحیه	۲۳۱۱				
شهرداری های مناطق	۱-۲۳۱۲						
سازمان های ثبت احوال و اسناد	۲-۲۳۱۲						
دفاتر پست منطقه ای	۳-۲۳۱۲						
ادارات آب، برق، گاز و مخابرات	۴-۲۳۱۲	منطقه	۲۳۱۲				
آموزش و پرورش	۵-۲۳۱۲						
تامین اجتماعی	۶-۲۳۱۲						
امور اقتصادی و مالیاتی	۷-۲۳۱۲						
پلیس +۱۰	۸-۲۳۱۲						
شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان های تابعه	۱-۲۳۱۳			اداری	۲۳۱۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۳۰۰
سرپرستی بانک ها	۲-۲۳۱۳						
سازمان ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها	۳-۲۳۱۳						
شرکت های وابسته به وزارتخانه ها	۴-۲۳۱۳	شهر و فراشهر	۲۳۱۳				
سفارتخانه، کنسولگری و سازمان های بین المللی	۵-۲۳۱۳						
بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای	۶-۲۳۱۳						

مسلم و ...)								
سمن ها و تشکل های غیر دولتی مردم نهاد با فعالیت غیر اقتصادی و غیر انتفاعی	۲۳۲۱	اداری غیر دولتی ویژه (بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها در کدهای شماره ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ علی رغم اینکه این فعالیت ها گونه ای از تجاری هستند ولی تجاری محسوب نگردیده و به عنوان فعالیت اداری ویژه منظور شده اند.)			۲۳۲۰			
دفاتر وکالت	۲۳۲۲							
دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق	۲۳۲۳							
دفاتر روزنامه و مجله	۲۳۲۴							
دفاتر مهندسی	۲۳۲۵							
شورای حل اختلاف	۱-۲۳۳۱	ناحیه	۲۳۳۱					
آگاهی، کلاتری، پاسگاه	۱-۲۳۳۲	منطقه	۲۳۳۲					
پایگاه بسیج	۲-۲۳۳۲							
دادگاه	۳-۲۳۳۲							
پزشکی قانونی	۱-۲۳۳۳	شهر و فراشهر	۲۳۳۳		انتظامی			۲۳۳۰
مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)	۲-۲۳۳۳							
ساختمان های ادارات نیروی انتظامی	۳-۲۳۳۳							
راهنمایی و رانندگی	۴-۲۳۳۳							
مجتمع قضایی	۵-۲۳۳۳							
دادگستری	۶-۲۳۳۳							
زندان	۱-۲۳۳۴	خارج از محدوده شهر	۲۳۳۴					
پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی		۲۳۴۱			نظامی			۲۳۴۰
میادین نبرد و امور آموزشی موجود		۲۳۴۲						
زمین های بازی کوچک	۲۴۱۱	محل			۲۴۱۰			
زمین های ورزشی	۲۴۲۱	ناحیه			۲۴۲۰			
سالن های کوچک ورزشی	۲۴۲۲							
استخر و سونا	۲۴۲۳							
زمین های ورزشی	۲۴۳۱	منطقه			۲۴۳۰			
سالن های ورزشی	۲۴۳۲							
استخر و سونا	۲۴۳۳							
مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)	۲۴۴۱	شهر و فراشهر			۲۴۴۰			
استادیوم ها	۲۴۴۲							
زورخانه ها	۲۴۴۳							
پیست های ورزشی، دوچرخه و اسکیت	۲۴۴۴							

درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۵۱۱	محله	۲۵۱۰	درمانی	۲۵۰۰
مراکز تنظیم خانواده	۲۵۱۲				
پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی	۲۵۲۱	ناحیه	۲۵۲۰		
پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی	۲۵۲۲				
بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت	۲۵۳۱	منطقه	۲۵۳۰		
مراکز انتقال خون و بانک خون	۲۵۳۲				
بیمارستان های اصلی شهر	۲۵۴۱	شهر	۲۵۴۰		
مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)	۲۵۴۲				
تیمارستان	۲۵۴۳				
خانه سالمندان	۲۵۴۵				
مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی	۲۵۴۶				
درمانگاه های دامپزشکی	۲۵۴۷				
کتابخانه ها و قرائت خانه های کوچک	۲۶۱۱	محله	۲۶۱۰	فرهنگی هنری	۲۶۰۰
کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک	۲۶۲۱	ناحیه	۲۶۲۰		
کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان					
خانه فرهنگ					
گالری ها و نگارخانه ها	۲۶۳۱	منطقه	۲۶۳۰		
فرهنگسراها	۲۶۳۲				
کتابخانه های مرکزی تخصصی	۲۶۴۱	شهر	۲۶۴۰		
مجتمع های فرهنگی	۲۶۴۲				
سالن اجتماعات	۲۶۴۳				
سینما	۲۶۴۴				
تاتر	۲۶۴۵				
سالن کنسرت	۲۶۴۶				
موزه های آثار هنری و نمایشگاه های معاصر	۲۶۴۷				
بناهای تاریخی ثبتی		۳۷۱۰		تاریخی	۳۷۰۰
محوطه های تاریخی		۳۷۲۰			
بناهای یادبود		۳۷۳۰			
آرامگاه مشاهیر		۳۷۴۰			

اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آن ها	۲۷۵۰										
موزه های تاریخی	۲۷۶۰										
مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۱	محل	۲۸۱۰	مذهبی	۲۸۰۰						
مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۲	ناحیه									
کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی، مسجد جامع، مصلی، مهدیه	۲۸۱۳	شهر									
راه های اصلی برون شهری	۳۱۱۱	شریانی درجه یک	۳۱۱۰	معايير (وفق طبقه بندی سلسله مراتب شورایعالی شهرسازی و ترافیک- مندرج در صفحه ۱۲۷)	۳۱۰۰						
کمربندی، بزرگراه	۳۱۱۲	شریانی درجه دو اصلی	۳۱۲۰								
شریانی درجه یک اصلی	۳۱۲۱										
شریانی درجه یک فرعی	۳۱۲۲										
شریانی درجه دو اصلی	۳۱۲۳										
شریانی درجه دو فرعی	۳۱۳۱	شریانی درجه دو فرعی	۳۱۳۰								
شریانی درجه دو حوزه مرکزی	۳۱۳۲										
جمع و پخش کننده	۳۱۳۳										
دسترسی محلی اصلی	۳۱۴۱	محلی اصلی	۳۱۴۰								
محورهای ویژه پیاده	۳۱۵۱	پیاده راه ها	۳۱۵۰								
پارکینگ های محله ای	۳۲۱۱	محل	۳۲۱۰								
ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...	۳۲۲۱	ناحیه	۳۲۲۰								
ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۲۲۲										
پارکینگ های عمومی (روباژ (اتومبیل، اتوبوس))	۳۲۲۳										
پارکینگ های مکانیزه	۳۲۲۴										
پارک سوار	۳۲۳۱	منطقه	۳۲۳۰								
پارکینگ طبقاتی عمومی	۳۲۳۲										
پایانه های مینی بوس، اتوبوس	۳۲۴۱	شهر	۳۲۴۰								
پایانه های جابه جایی مسافر خودروهای درستی	۳۲۴۲										
پارکینگ وسایل نقلیه سنگین	۳۲۴۳										
پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تاسیسات مرتبط	۳۲۴۴÷										
توقف گاههای اتوبوس	۳۲۴۵										

های شهری						
فرودگاه	۳۲۵۱	فراشهر	۳۲۵۰			
ایستگاه های قطار	۳۲۵۲					
ترمینال های اتوبوس بین شهری	۳۲۵۳					
پایانه بار	۳۲۵۴					
انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوهای موجود	۳۳۱۱	منطقه	۳۳۱۰	انبار	۳۳۰۰	
انبارهای اصلی کالا و محصولات کشاورزی	۳۳۲۱	خارج از محدوده شهر	۳۳۲۰			
سردخانه های بالای صفر و سردخانه های زیر صفر	۳۳۲۲					
سیلوها	۳۳۲۳					
ایستگاه های جمع آوری زباله	۳۴۱۱	محله	۳۴۱۰	تجهیزات شهری	۳۴۰۰	
ایستگاه های جمع آوری زباله	۳۴۲۱	ناحیه	۳۴۲۰			
ایستگاه های آتشنشانی	۳۴۲۲					
اورژانس ۱۱۵	۳۴۲۳					
مراکز سوخت (پمپ بنزین، CNG و ...)	۳۴۲۴					
میدان میوه و تره بار منطقه ای	۳۴۳۱	منطقه	۳۴۳۰			
گورستان موجود	۳۴۴۱	شهر	۳۴۴۰			
مراکز امداد و نجات هلال احمر	۳۴۴۲					
نمایشگاه دائمی	۳۴۴۳					
کشتارگاه	۳۴۵۱	خارج از محدوده شهر	۳۴۵۰			
گورستان	۳۴۵۲					
مرکز دفع بهداشتی زباله	۳۴۵۳					
میدان مرکزی میوه و تره بار	۳۴۵۴					
حمل و نقل بار	۳۴۵۵	محله و ناحیه	۳۵۱۰			
ایستگاه های تنظیم فشار گاز	۳۵۱۱					
ترانس و پست برق	۳۵۱۲					
مخازن آب زمینی و هوایی	۳۵۱۳					
ایستگاه ها و دکل های مخابراتی	۳۵۱۴					

سرویس های بهداشتی عمومی	۳۵۱۵					
حمام های عمومی	۳۵۱۶					
مراکز پسماند محلی	۳۵۱۷					
تصفیه خانه آب	۳۵۲۱	منطقه	۳۵۲۰			
تصفیه خانه فاضلاب	۳۵۲۲					
نیروگاه موجود	۳۵۲۳					
ایستگاه تنظیم فشار گاز	۳۵۲۴					
مراکز پسماند	۳۵۲۵					
پارک های محلی (پارک های محلی، بوستان های محلی)	۴۱۱۱	محله	۴۱۱۰	پارک	۴۱۰۰	
پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)	۴۱۲۱	ناحیه	۴۱۲۰			
پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)	۴۱۳۱	شهر	۴۱۳۰			
بستر و حریم آبراه ها و رودخانه ها	۴۲۱۱	عوارض طبیعی	۴۲۱۰			
بستر و حریم کال ها و مسیل ها	۴۲۱۲					
بستر و حریم قنوات	۴۲۱۳					
حریم شبکه راه ها و محورهای ارتباطی	۴۲۲۱	شبکه های زیربنایی	۴۲۲۰	حریم	۴۲۰۰	سبز و طبیعی
حریم شبکه آب و تاسیسات مربوطه	۴۲۲۲					
حریم شبکه فاضلاب	۴۲۲۳					
حریم شبکه برق و تاسیسات مربوطه	۴۲۲۴					
حریم شبکه گاز و تاسیسات مربوطه	۴۲۲۵					
اراضی کوهستان		۴۳۱۰	طبیعی		۴۳۰۰	
کمربند سبز و جنگل های دست کاشت		۴۳۲۰				
مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه	۴۴۱۱	کشاورزی	۴۴۱۰	باغات و کشاورزی	۴۴۰۰	
گلخانه ها	۴۴۱۲					
باغات مثمر	۴۴۲۱	باغات	۴۴۲۰			
باغات آستان قدس رضوی	۴۴۲۲					
باغات گیاه شناسی	۴۴۲۳					
آکواریوم	۵۱۱۱	شهر	۵۱۱۰	تفریحی گردشگری	۵۱۰۰	تفریحی
شهربازی	۵۱۱۲					
باغات موضوعی	۵۱۱۳					

مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی	۵۱۱۴						
باغ تالار							
باغ وحش		خارج از محدوده شهر	۵۱۲۰				
هتل	۶۱۱۱	شهر و فراشهر	۶۱۱۰	مراکز اقامتی	۶۱۰۰	اقامتی	۶۰۰۰
متل	۶۱۱۲						
هتل آپارتمان	۶۱۱۳						
مسافرخانه و مهمانپذیر	۶۱۱۴						
خانه زواری	۶۱۱۵						
خوابگاه ادارات و شرکت ها	۶۱۱۶						
مهمانسراها و زائرسراهای ادارت	۶۱۱۷						
کمپ ها	۶۲۱۱	شهر و فراشهر	۶۲۱۰	محوطه های اقامتی	۶۲۰۰		
اردوگاه ها	۶۲۱۲						
مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز	۶۲۱۳						
خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی و سایر مایحتاج اولیه	۷۱۱۱	محله	۷۱۱۰	انتفاعی	۷۱۰۰	تجاری	۷۰۰۰
فروش خدمات: خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشکشویی، کلید سازی و ...)	۷۱۱۲						
*) حمایت از این فعالیت ها با توجه به ماهیت خدماتی آن در تخصیص عوارض مورد تاکید است)							
آرایشگاه ها	۷۱۱۳						
مطب پزشک	۷۱۱۴						
فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت	خدمات فنی خودرو	ناحیه	۷۱۲۰				
فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل							
کارواش							
فروش تجهیزات و							
	۷۱۲۱						
	۷۱۲۲						

تأسیسات ساختمانی								
فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک								
شعبه فروش نفت، پیک- نیک پرکنی								
فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)								
فروش و خدمات دوربین و گوشی‌های موبایل								
فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، متسوجات و وسایل خرازی، کفاشی، ساعت	عملکرد های خرده فروشی یا فروش خدمات							
سمساری و امانت فروشی								
فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی								
عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم- افزار								
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								
شعب بانک- های دولتی و خصوصی	امور مالی	۷۱۲۳						
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل	معاملات و اجاره و کرایه کالا	۷۱۲۴						
بنگاه‌های معاملات ملکی زمین و مستقلات								
اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس								
اجاره و کرایه انواع وسایل تقلیه								
خدمات مسافرتی								
خدمات حمل و نقل								
دفتر فنی (تابلونیسی، پارچه‌نویسی، فتو کپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)			خدمات فنی، علمی و حرفه ای	۷۱۲۵				
فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب و کار و حرف، دفتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفتر شرکت‌های خصوصی								
عکاسی‌ها								
دفتر امور مشترکین، دفتر تلفن								

راه دور								
خدمات سرایداری، نظافت، شستشو								
مؤسسات ترمیم مو و زیبائی								
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	عملکرد های خرده	۷۱۳۱	منطقه		۷۱۳۰			
لوازم مربوط به چشم و عینک	فروشی یا فروش خدمات							
دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ)								
فروش یراق آلات ساختمانی (ابزار، رنگ قفل، کلیدسازی و ...)								
بازارهای روز و هفتگی								
تعاونی های								

مصرف کارکنان ادارات و فروشگاههای زنجیره ای مصرف								
فروش حیوانات خانگی (پرند، ماهی تزئینی و ..)								
صندوقهای قرض الحسنه و مؤسسات مالی - اعتباری	امور مالی	۷۱۳۲						
انواع دفاتر خدمات ساختمانی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	۷۱۳۳						
رسانه های دیجیتال		۷۱۳۴						
مراکز کارایی		۷۱۳۵						
آمبولانس خصوصی		۷۱۳۶						
ارائه خدمات اینترنت		۷۱۳۷						
دفاتر حسابرسی		۷۱۳۸						
فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، موکت و ...)	عملکرد های خرده فروشی یا خدمات	۷۱۴۱	شهر	۷۱۴۰				
بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و ...)								
فروش خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم، تجهیزات پزشکی)								

فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...)								
تعمیر لوازم خانگی								
فروش لوازم خودرو								
صرافی	امور مالی	۷۱۴۲						
عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار								
مؤسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانک ها								
شرکت های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات								
دفاتر نماینده های بانک های خارجی								
عمده فروشی کالاهای بادوام	تجاری های خاص مقیاس شهر	۷۱۴۳						
راسته های صنوف و بورس لوازم								
بازارها								
تالارهای پذیرایی								
فروشگاه های صنایع دستی و فرش								
خدمات پزشکی و	خدمات	۷۱۴۴						

سلامتی (آزمایشگاه های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)	فنی و تخصصی							
دفتر احزاب		۷۲۱۰						
تشکل های مردم نهاد		۷۲۲۰						
موسسات خیریه		۷۲۳۰						
اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها		۷۲۴۰						
رسانه های دیجیتال خبری		۷۲۵۰						
هیات های ورزشی		۷۲۶۰						
آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی	۷۲۷۱		آموزشگاه های ویژه (*در پهنه های ۴ و ۵ مسکونی، این فعالیت به عنوان فعالیت های مجاز مستلزم تشویق تلقی می گردد.)	۷۲۷۰	غیر انتفاعی	۷۲۰۰		
آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی	۷۲۷۲							
آموزشگاه های بهداشت، سلامت، زیبایی	۷۲۷۳							
آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی	۷۲۷۴							
آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات	۷۲۷۵							
آموزشگاه های رانندگی	۷۲۷۶							
آموزشگاه های زبان های خارجی	۷۲۷۷							
آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه های علمیه)	۷۲۷۸							
تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو	۱-۸۱۱۰	غذایی						
بسته بندی خرما بدون شستشو	۲-۸۱۱۰							
واحد تولید آبنبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال	۳-۸۱۱۰							
واحد تولید نبات (نبات ریزی)	۴-۸۱۱۰							
واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰۰ تن در سال	۵-۸۱۱۰							
واحد بسته بندی نمک و	۶-۸۱۱۰							

ادویه جات						
واحد بسته بندی چای	۷-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی قهوه	۸-۸۱۱۰					
واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰۰ تن در سال به روش نمک زدن و بدون روش پخت	۹-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی عسل	۱۰-۸۱۱۰					
تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال	۱۱-۸۱۱۰					
تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال	۱۲-۸۱۱۰					
آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال	۱۳-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال	۱۴-۸۱۱۰					
تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال	۱۵-۸۱۱۰					
واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال	۱۶-۸۱۱۰					
واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال	۱۷-۸۱۱۰					
واحد تولید آج مون (مخصوص کندوی عسل)	۱۸-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات	۱۹-۸۱۱۰					
واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)	۲۰-۸۱۱۰					
واحد تولید نان بستنی	۲۱-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی گلاب	۲۲-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی عرقیات گیاهی	۲۳-۸۱۱۰					
واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو	۲۴-۸۱۱۰					
واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری	۲۵-۸۱۱۰					
واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد	۲۶-۸۱۱۰					
واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن	۲۷-۸۱۱۰					

عملیات بوجاری و آسیاب							
واحدهای قالبیافی، زیلوبافی و نمد مالی دستی و دست بافت ها	۱-۸۱۲۰	نساجی	۸۱۲۰				
شیرازه دوزی حاشه موکت و فرش ماشینی	۲-۸۱۲۰						
جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)	۳-۸۱۲۰						
کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)	۴-۸۱۲۰						
واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال	۵-۸۱۲۰						
تولید طناب نخی یا کفنی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان	۶-۸۱۲۰						
واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه	۷-۸۱۲۰						
واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)	۸-۸۱۲۰						
پارچه بافی دستی (غیر موتوری)	۹-۸۱۲۰						
واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی	۱۰-۸۱۲۰						
واحد تولید الیاف پروپیلن	۱۱-۸۱۲۰						
واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن	۱-۸۱۳۰	چرم	۸۱۳۰				
واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده	۲-۸۱۳۰						
واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال	۳-۸۱۳۰						

واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال	۴-۸۱۳۰					
واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم	۵-۸۱۳۰					
واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم	۶-۸۱۳۰					
واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده	۱-۸۱۴۰					
واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه	۲-۸۱۴۰					
واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده	۳-۸۱۴۰					
واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده	۴-۸۱۴۰					
واحد تولید لوازم تحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده	۵-۸۱۴۰					
واحد صحافی و چاپ خانه ساده	۶-۸۱۴۰	سلولزی	۸۱۴۰			
واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای	۷-۸۱۴۰					
واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی	۸-۸۱۴۰					
واحد میل سازی وسایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد	۹-۸۱۴۰					
تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده	۱۰-۸۱۴۰					
واحد تولید موارد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)	۱-۸۱۵۰					
واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازله مو	۲-۸۱۵۰					
واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه	۳-۸۱۵۰					
واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن	۴-۸۱۵۰	دارویی، آرایشی و بهداشتی	۸۱۵۰			
واحد تولید اسانس، تنطور، الکاوتید از مواد شیمیایی و طبیعی	۵-۸۱۵۰					

واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک	۶-۸۱۵۰					
واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)	۱-۸۱۶۰					
واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات	۲-۸۱۶۰					
واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.	۳-۸۱۶۰					
واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک	۴-۸۱۶۰					
واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره	۵-۸۱۶۰					
واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آرایشگاهی بدون آبکاری	۶-۸۱۶۰					
واحد تولید انواع ساعت	۷-۸۱۶۰					
واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ	۸-۸۱۶۰					
واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری	۹-۸۱۶۰					
واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری	۱۰-۸۱۶۰					
واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن	۱۱-۸۱۶۰					
واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)	۱۲-۸۱۶۰					
واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس	۱۳-۸۱۶۰					
واحد تولید آفتامات	۱۴-۸۱۶۰					
واحد تولید مودم و میکروکنترل	۱۵-۸۱۶۰					
واحد طراحی و مونتاژ	۱۶-۸۱۶۰					
		برق و الکترونیک	۸۱۶۰			

تایمر							
واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری	۱۷-۸۱۶۰						
واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)	۱-۸۱۷۰	کشاورزی	۸۱۷۰				
واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه	۲-۸۱۷۰						
واحد پرورش کرم ابریشم	۳-۸۱۷۰						
واحد پرورش ماهی زینتی	۴-۸۱۷۰						
آزمایشگاه دامپزشکی	۵-۸۱۷۰						
واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب، قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل)	۱-۸۱۸۰			ماشین سازی	۸۱۸۰		
واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)	۱-۸۱۸۰						
واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)	۱-۸۱۸۰						
واحد پمپ و کمپرسور (پمپ های خلاء و کیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گازازی، مواد فله، تلمبه های بادی)	۱-۸۱۸۰						
بایر و مخروطه و متروکه	۹۱۱۱	(در وضع موجود)	۹۱۱۰	غیر قابل طبقه بندی	۹۱۰۰	غیر قابل طبقه بندی	۹۰۰۰
حرم مطهر							

۲-۲- پهنه سکونت

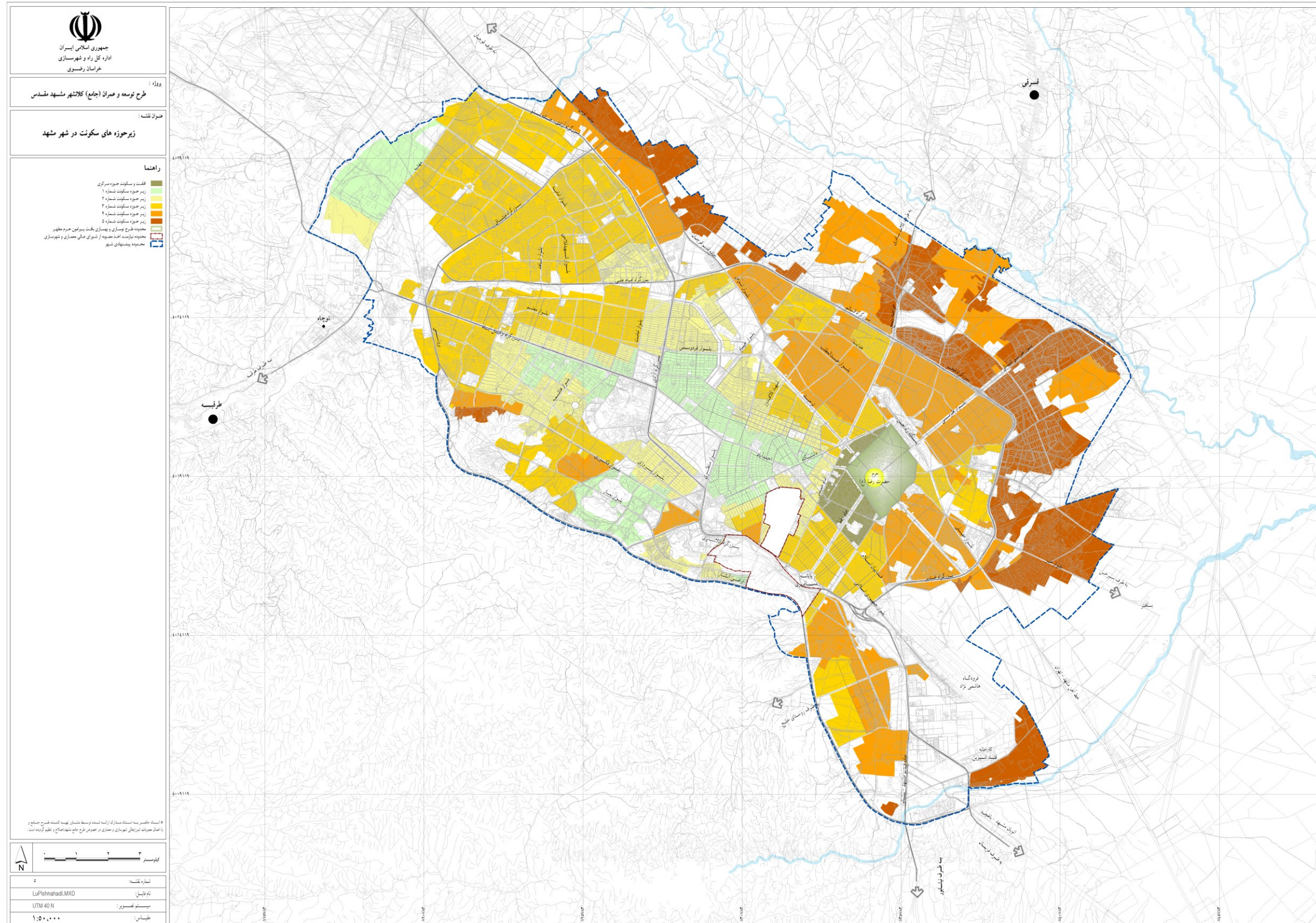
با توجه به تاثیر به سزای شاخص های اقتصادی و اجتماعی در برنامه ریزی کالبدی مسکن، پهنه سکونت در سطح شهر، بر اساس استقرار و اسکان گروه های مختلف در ۵ زیرپهنه تفکیک شده است. این پهنه شامل کاربری مسکونی و کلیه خدمات مرتبط با سکونت با مقیاس کمتر از مقیاس شهر (مقیاس منطقه، ناحیه و محله) است.

در طبقه بندی زیرپهنه ها علاوه بر تمامی شاخص های مبنایی سنجش سطح اقتصادی، سه شاخص الگوی سکونت این زیرپهنه ها، شامل «اندازه قطعات مسکونی»، «اندازه واحد مسکونی» و «قیمت زمین» نیز مورد ارزیابی ویژه قرار گرفته است. هر کدام از زیرپهنه ها در قالب دو نوع سکونت دائم و سکونت موقت برنامه ریزی شده است که تبلور کالبدی سکونت دائم در دو نوع تک خانواری (یک یا دو خانواری با کد ۱۱۱ و تراکم بسیار کم ویژه با کد ۱۱۱۲) و چند خانواری (آپارتمانی با کد ۱۱۲۱ و بلند مرتبه با کد ۱۱۲۲ و مجموعه ها و شهرک های مسکونی با کد ۱۱۲۳) است.

تذکر مهم:

در برنامه ریزی مسکن طرح جامع، به طور عام در کلیه حوزه های برنامه ریزی، مفهوم تراکم پایه در نظر گرفته شده که بر اساس مشخصات برنامه ریزی مسکن، جمعیت پذیری، سیاست گذاری و ... در هر حوزه محاسبه و اعلام شده است. بر این اساس، در ضوابط و مقررات ساختمانی که در ادامه ارائه خواهد شد، تراکم های ساختمانی به صورت قابلیت بوده و تنها در صورت احراز شرایط مطابق با ضوابط طرح های تفصیلی، واجد اخذ تراکم های ساختمانی خواهند بود.

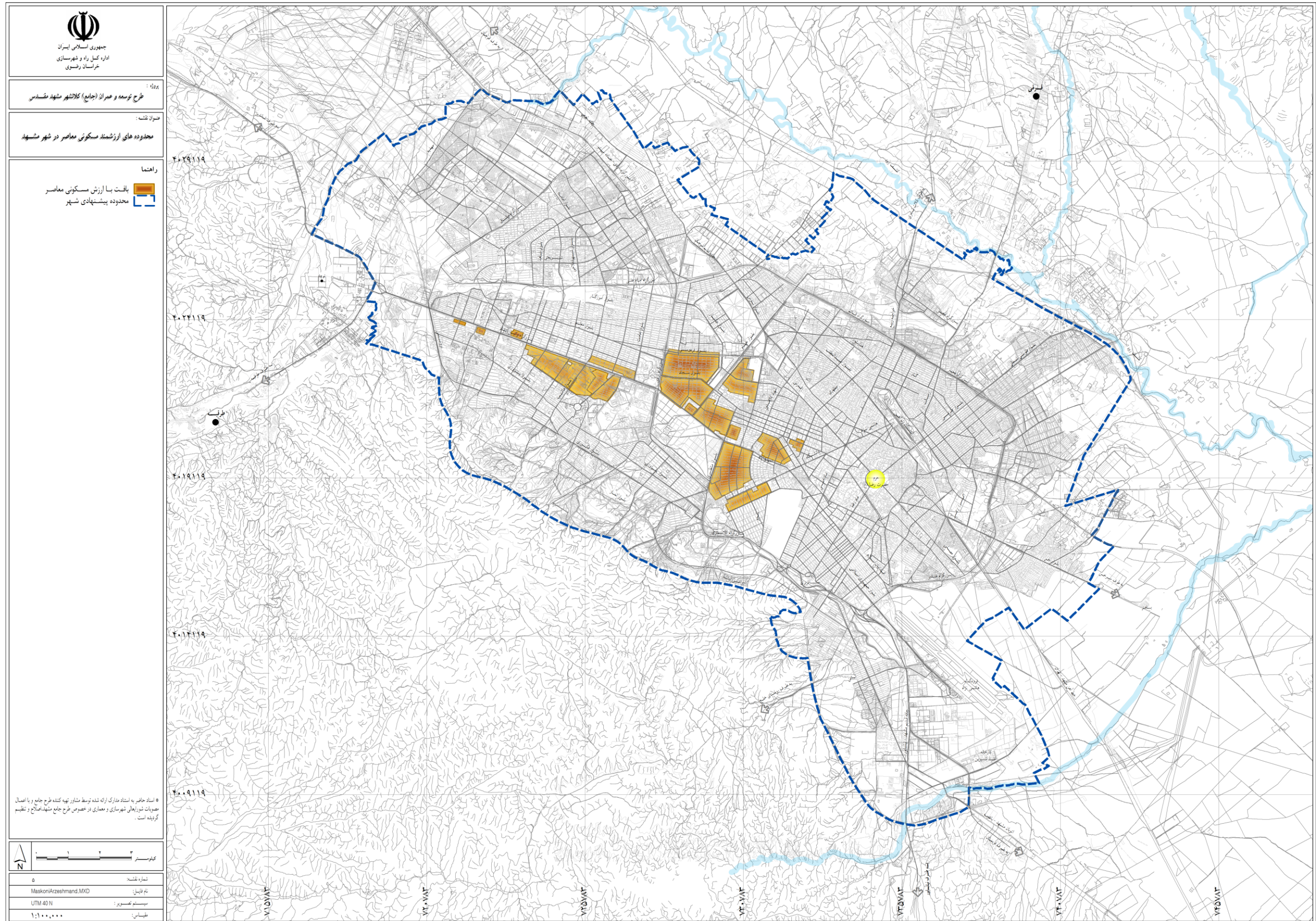
نقشه شماره ۱: زیر پهنه های سکونت



۲-۲-۱- محدوده مسکونی ارزشمند معاصر

با توجه به ضرورت حفظ و تداوم کیفیت های کالبدی فضایی، اجتماعی و محیطی در بخشی از پهنه سکونت که در حال حاضر واجد ارزش های مذکور تشخیص داده شده است، محدوده هایی با عنوان پهنه ارزشمند مسکونی معاصر معرفی گردیده است. این پهنه ها عمدتاً در احاطه زیرپهنه مسکونی یک قرار گرفته است. در این محدوده تاکید بر حفظ و تداوم کیفیت های مذکور و اهتمام بر عدم تغییر ویژگی های آن می باشد. به عبارتی این پهنه ها معرف هویت بافت های مسکونی معاصر شهر و یکی از ارکان هویتی شهر مشهد است.

نقشه شماره ۲: محدوده‌های مسکونی ارزشمند معاصر



۲-۲-۲- بلند مرتبه سازی (مسکونی - مختلط غیرمسکونی)

با توجه به تبعات کالبدی، ادراکی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، احداث ساختمان- های بلند مرتبه در شهرها مستلزم تبیین ابعاد موثر موضوع با نگرش کلان به ظرفیت‌ها و محدودیت های مختلف شهر در ابعاد گوناگون، نمایان می باشد. در این راستا کلیات زیر به عنوان مواردی که در تعریف ضابطه بلند مرتبه می بایستی مد نظر قرار گیرد مطرح شده است. بنا بر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در زمان بررسی و تصویب طرح جامع شهر مشهد، ضوابط بلند مرتبه سازی می بایستی به صورت دقیق تدوین و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

■ تذکر مهم:

بلندمرتبه‌های مسکونی، صرفاً به عنوان شیوه سکونت در زیرپهنه های ۱ و ۲ شناخته شده و با مفهوم انبوه‌سازی که می‌تواند در سایر گروه‌های درآمدی مورد استفاده قرار گیرد، متفاوت است.

۲-۲-۲-۱- تعریف ساختمان‌ها بلندمرتبه

ساختمان بلندمرتبه، به ساختمان هایی که تعداد طبقات آنها از کف زمین بالای ۶ طبقه و معادل ارتفاعی بیش از ۲۳ متر باشد اطلاق می گردد در طرح جامع حاضر، ساختمان های بلندمرتبه به تفکیک بلندمرتبه های مسکونی و مختلط، به صورت زیر تعریف شده است:

■ **بلندمرتبه مسکونی:** حداکثر تعداد طبقات بلندمرتبه های مسکونی وفق مطالعات پتانسیل‌یابی بلندمرتبه سازی (مشاور پارت)، ده طبقه تعیین شده و بدیهی است با توجه به مفهوم نسبی بلندمرتبه متناسب با شرایط مکانی و اجتماعی و ...، تعیین حد ارتفاع برای بلندمرتبه همراه با جانمایی، به عهده طرح تفصیلی با ضرورت اخذ مصوبه از شورای عالی شهرسازی و معماری (برای ضوابط بلند مرتبه سازی) خواهد بود. پیش بینی تاسیسات جانبی مانند محل هایی برای تفکیک زباله و استفاده از آب خاکستری مورد تاکید است.

■ **بلندمرتبه مختلط و چندمنظوره:** ساختمان بلندمرتبه ای که ترکیب دو یا چند فعالیت متفاوت (مسکونی، تجاری، تفریحی، اداری و خدمات غیر انتفاعی عمومی) در یک بنا را در خود جای داده و شرایط زمانی بهره برداری و مخاطبین متنوعی را ایجاد می نماید. با توجه به مفهوم نسبی بلندمرتبه، متناسب با شرایط مکانی و اجتماعی، می بایستی تعیین حد ارتفاع برای بلندمرتبه هاهمراه با جانمایی، در قالب ضوابط بلند مرتبه تعریف و متعاقباً به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسند.

■ تبصره ۱: کلیه ابنیه بلندمرتبه بالای ۱۰ طبقه یا ایجاد مجتمع های ساختمانی بلند مرتبه (با هرنوع فعالیت)، مستلزم تهیه طرح ویژه بوده و صرفا با تصویب کمیسیون ماده ۵ در قالب مصوبات شورای عالی در این خصوص مجاز خواهد بود.

۲-۲-۲-۲- رویکرد طرح حاضر به موضوع بلندمرتبه:

با توجه به افزایش ارزش زمین و کمبود زمین شهری در جهت تحقق کاربری های خدماتی عمومی غیرانتفاعی، ساخت بناهای بلندمرتبه و استفاده مختلط و چندمنظوره از این ابنیه، به عنوان یکی از راهکارهای تامین خدمات عمومی غیرانتفاعی در کنار کاربری های انتفاعی، به عنوان ضمانت تحقق- پذیر نمودن آن ها، اجتناب ناپذیر به نظر می رسد. بر این اساس، رویکرد پایه طرح حاضر، رویکردی میانه گرا است. به عبارت بهتر، همزمان با استفاده از مزایا و فواید مورد اشاره، آثار نامطلوب این الگو نیز می بایست کنترل گردد. این رویکرد شامل ابعاد زیر است:

☑ پذیرش بلندمرتبه به عنوان یکی از الگوهای ساخت (به صورت محدود و کنترل شده) در قالب ضوابط مستلزم تنظیم و تصویب

☑ انتخاب پهنه های مناسب با رعایت محدودیت های عنوان شده در این فصل و ضرورت تجمع پذیری بلندمرتبه ها

☑ تعیین چارچوب های بهینه کنترل

فرم کالبدی پیشنهادی طرح جامع نیز در ساختار کلان شهر ناظر بر الگوی تجمعی در مراکز و محورهای توسعه ای معرفی شده در ساختار طرح حاضر است. در این الگو:

۱- بلندمرتبه ها به صورت تجمع های ارتفاعی تعریف می شوند.

۲- بلند مرتبه های مسکونی، صرفا در قالب و اندازه یک بلوک شهری، قابل جانمایی خواهند بود.

۳- بلندمرتبه های مختلط و چندمنظوره، صرفا در قالب تجمع های قانونی منطبق بر ساختار اصلی شهر قابل جانمایی خواهند بود.

۴- این تجمع ها در موقعیت های مناسب و به صورت قانونی، با رعایت محدودیت های اعلام شده در این سند و ملاحظات تفصیلی منتج از مطالعات طرح های تفصیلی، در شهر جانمایی می شوند.

۵- تناسب با بافت های همجوار، از منظر دانه بندی و شرایط ارتفاعی، تناسب با الگوی عمومی سکونت بافت و رعایت ملاحظات همسایگی از الزامات جانمایی کلیه ابنیه بلندمرتبه است.

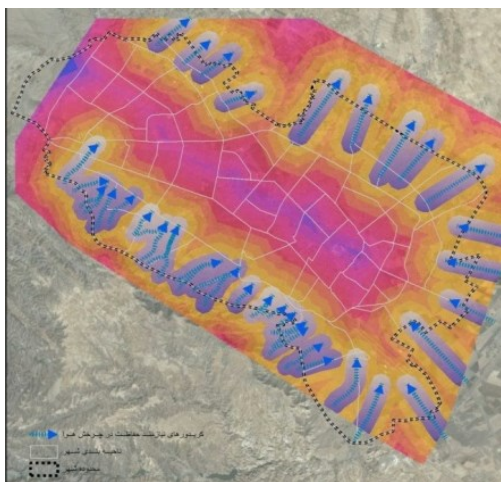
در چارچوب سند ضوابط و مقررات، و مطابق با هدف اصلی از تنظیم این سند، صرفا به موضوع حفاظت و ضرورت کنترل محدودیت ها و تنگناها پرداخته شده است.

□ ملاحظات و محدودیت‌ها

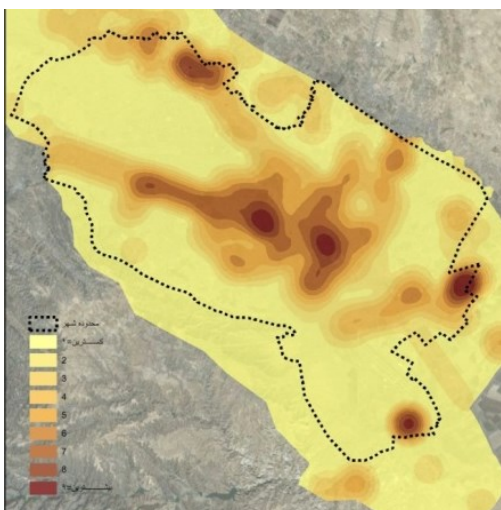
معیارهای محدودیت‌های موجود (محدوده‌های دارای محدودیت) عبارتست از:

بصری		دیدهای استراتژیک	کانون‌ها و محورهای با هویت نیازمند حفاظت
زیست محیطی	آلودگی‌های صنعتی و ترافیکی	حریم کال‌ها و مسیل‌ها	شیب
	کریدورهای باد (ورودی‌ها و جهت‌گیری خیابان‌ها)	مخاطرات طبیعی	
کالبدی فضایی	تراکم کم موجود در پهنه ارزشمند معاصر	حریم مسیر پروازی	
	کلیه تراکم کم موجود و مصوب	حریم شبکه‌های زیربنایی - محورهای سبز	

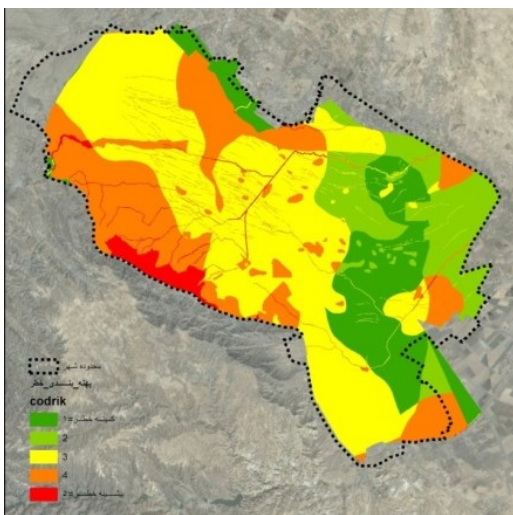
براساس معیارهای معرفی شده، در شناسایی محدوده‌های مجاز برای بلندمرتبه‌سازی در تدوین ضابطه بلند مرتبه، محدودیت‌های زیر می‌بایست مدنظر قرار گرفته و نتایج حاصل از ارزیابی‌های مورد نیاز در زمینه این محدودیت‌ها، ارائه گردد.



۱- در فضاهای مفصلی جریان‌های اصلی باد به شهر، به منظور جلوگیری از بلوکه و مسدود شدن جریان هوا در ورود و خروج از شهر، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است.



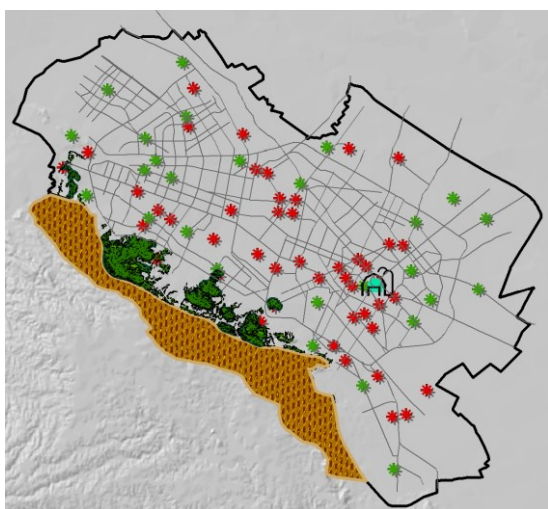
۲- در محدوده‌های با آلودگی زیاد هوا، به دلیل تهدید خطر عدم تخلیه هوا پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است. همچنین محدوده‌هایی که به لحاظ بالا بودن سنگ بستر و آبهای زیر زمینی دچار مشکل هستند نیز با محدودیت مواجه هستند.







۳- در محدوده‌های پر خطر طبیعی، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است. محدوده‌های مستعد فرو نشست مانند حریم قنوات با محدودیت مواجه هستند

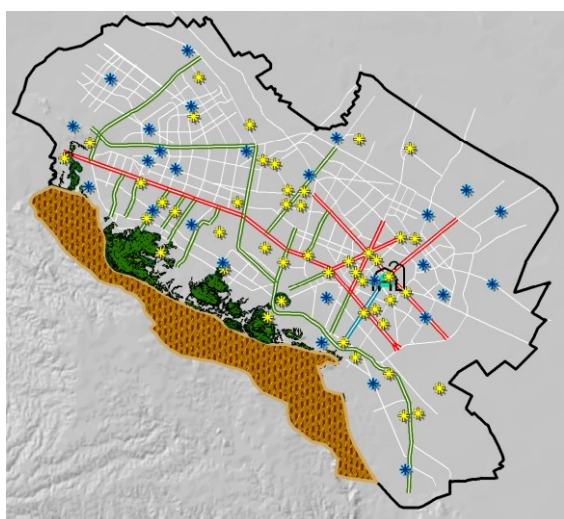


۴- در محدوده و حریم کال ها و مسیرهای سبز پیاده، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است.






۵- در حوزه دید و اثر نشانه ها و چشم اندازهای نیازمند حفاظت، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است.

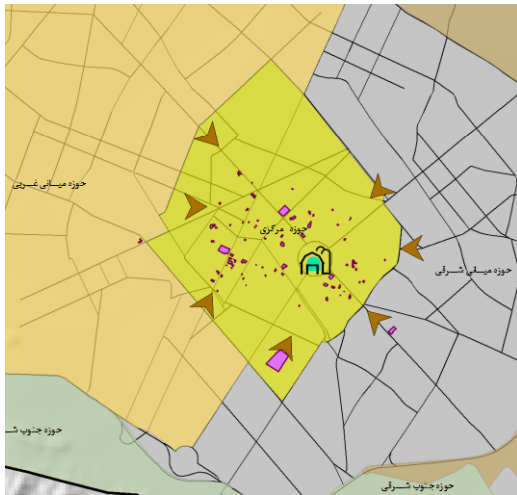
-  حرم مطهر - نشانه مصنوع استراتژیک شهر
-  چشم اندازهای طبیعی استراتژیک شهر
-  چشم اندازهای طبیعی استراتژیک در حریم شهر
-  نشانه های شهری نیازمند حفظ و تقویت






۶- در حوزه دید و اثر نشانه ها و چشم اندازها، کریدورهای دید نیازمند حفاظت؛ پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است.

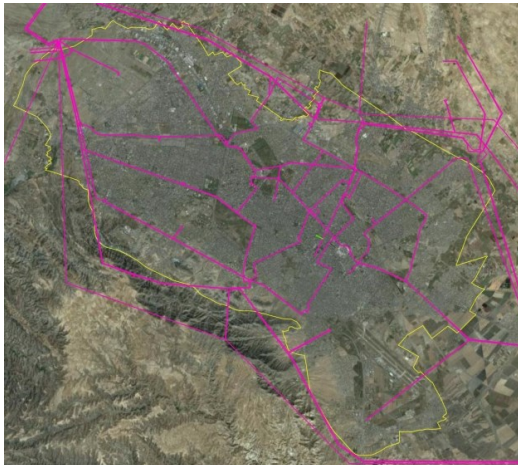
-  کریدور با ارزش - طبیعی
-  کریدور با ارزش - طبیعی و مصنوع
-  کریدور با ارزش - مصنوع

۷- در حوزه اثر آثار تاریخی، هویتی و با ارزش، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجهه است.

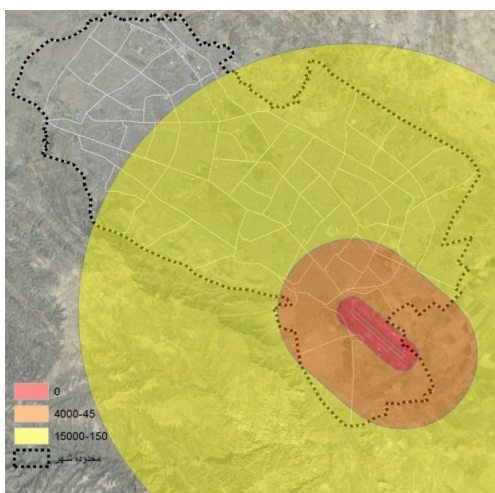


-  حرم مطهر
-  حوزه اثر آثار تاریخی
-  دروازه‌های قدیمی نیازمند حفاظت

۸- در مسیر عبور تاسیسات زیربنایی برق، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجهه است.



۹- در مسیر پرواز هواپیما، پتانسیل بلندمرتبه سازی با محدودیت مواجهه است.





۱۰- در تراکم های کم موجود و مصوب در طرح های قبلی، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است.



۱۱- در تراکم های کم موجود در محدوده بافت های ارزشمند معاصر، پتانسیل بلند مرتبه با محدودیت مواجه است.

۱۲- ملاحظات و حفظ حقوق همسایگی در تدوین ضابطه مورد تاکید و ضروری است.

□ نکات مهم:

در تهیه ضوابط بلند مرتبه سازی برای شناسایی و معرفی محدوده‌های مجاز برای بلندمرتبه سازی و ضوابط ساختمانی حاکم بر آن، با توجه به نوع و شدت اثر این موضوع در سازمان فضایی شهر، موارد و نکات زیر می بایست مدنظر قرار گیرد:

۱- در شناسایی و معرفی محدوده‌های مجاز بلندمرتبه و ضوابط مربوط به آن در قالب طرح موضوعی یا طرح‌های تفصیلی و موضعی، بررسی محدودیت های اعلام شده به تفکیک و ارائه گزارش توجیهی مربوطه، الزامی است.

۲- در معرفی محدوده‌های مجاز برای بلندمرتبه سازی، کنترل شاخص‌های زیر و ارائه نتایج در گزارشات مربوطه الزامی است:

□ نظام حرکت و دسترسی:

- شبکه حرکت پیاده: مسیر پیاده و کیفیت شبکه حرکت
- حمل و نقل عمومی: فاصله تا ایستگاه‌ها
- بررسی حجم تردد معابر و استفاده از نتایج مطالعات

□ نظام تأسیسات و تجهیزات شهری:

- امکان تامین تأسیسات زیربنایی و دسترسی به تجهیزات شهری
- نظام کاربری و فعالیت:

- دسترسی به خدمات عمومی غیر انتفاعی شهر مانند: فضاهای فرهنگی، درمانی، آموزشی، سبز و ورزشی
- نظام فرم کالبدی:

- بررسی نظام دانه‌بندی
- بررسی نظام توده‌گذاری و ارتفاعات ساختمان‌های بلند
- بررسی فرم کالبد از نظر ملاحظات اقلیمی (آفتابگیری، نور روز، انرژی کارایی) برای ساکنان و مجاوران

□ نظام منظر شهری

- بازشناسی دیدهای راهبردی (کانون‌ها و کریدورهای دید)
- بازشناسی خوانایی و مسیریابی ابنیه بلند مرتبه
- بازشناسی خطوط آسمان
- بازشناسی نورپردازی ساختار، فضاها و ابنیه
- نظام عرصه های عمومی:

- کنترل و بررسی ارتباط ابنیه با عرصه های عمومی (ارتباط بصری و کالبدی)

- بررسی دسترسی به عرصه های عمومی
- نظام زیست محیطی:
- بررسی فرم محیط طبیعی، ویژگی های بومی طبیعی و ...

- ۳- پس از تصویب ضوابط بلند مرتبه سازی در شورای عالی شهرسازی و معماری، در هر حال پروژه- های با ارتفاع بیش از ۱۰ طبقه یا مجتمع های بلندمرتبه، می بایست به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد. همچنین طرح کلیه پروژه های موضعی و موضوعی که در قالب بلندمرتبه تعریف می شوند، می بایست به تایید کمیته سیما و منظر برسد. متعاقبا ضوابط تکمیلی بلند مرتبه تهیه و پس از تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ملاک عمل خواهد بود.
- ۴- ضوابط ساخت و ساز در ساختمان های بلندمرتبه، تابع مفاد فصل ۴ خواهد بود.

۲-۳- فعالیت های مجاز در پهنه سکونت

۲-۳-۱- مسکونی

احداث بناهای مسکونی در کاربری های مسکونی در قالب طرح های تفصیلی بر مبنای نوع زیرپهنه تعیین شده و بر مبنای ضوابط سند حاضر متناسب با هریک از زیرپهنه ها و گونه های مختلف مسکن در آنها، مجاز است.

الگوهای مختلف مسکن در ۷ گونه مسکونی بسیار کم ویژه، یک یا دوخانواری، آپارتمانی (بافت خالی)، آپارتمانی (بافت پر) مجتمع های مسکونی و بلندمرتبه (در صورت تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری) بر اساس زیرپهنه های پنجگانه در حوزه های برنامه ریزی با کلیات مشخصات زیر تعریف شده است.

■ تذکر:

- ۱- در بافت پر شهری، قطعات مسکونی موجود با مساحت مندرج در پروانه یا پایانکار ساختمانی قابل باز تفکیک نیستند.
- ۲- در صورتیکه در محدوده های مسکونی یا اراضی، وفق طرح تفصیلی قدیم، اراضی واجد مشخصات اخذ تراکم ساختمانی بالاتر از میزان تعیین شده در جداول حاضر بوده و موجب ایجاد حقوق مکتسبه شده باشد، با رعایت سقف جمعیت پذیری، کنترل سایه اندازی و تناسب همجواری ها و پیش بینی خدمات مورد نیاز براساس سرانه های طرح جامع، تراکم های ساختمانی پیشنهادی حاضر، در طرح تفصیلی می بایست تدقیق گردد.
- ۳- در صورتیکه، تا زمان ابلاغ این طرح، براساس سوابق و مستندات موجود در کمیسیون ماده ۱۰۰، حقوقی مغایر با طرح های مصوب قبلی ایجاد شده باشد، در طرح تفصیلی با ارائه مدارک و مستندات مربوطه، امکان تثبیت حقوق مکتسبه مورد بررسی قرار خواهد گرفت.
- ۴- در محدوده های مسکونی ارزشمند معاصر، در صورتیکه وفق طرح تفصیلی قدیم، بلوک ها واجد شرایط اخذ تراکم بیش تر از وضعیت موجود شده باشند و حقوق مکتسبه ای برای آن ها ایجاد شده باشد، با رعایت سقف جمعیت پذیری، کنترل سایه اندازی و تناسب با همجواری ها، در طرح تفصیلی با ارائه مدارک و مستندات مربوطه، امکان تثبیت حقوق مکتسبه مورد بررسی قرار خواهد گرفت. بدیهی است توجه و رعایت الگوهای معماری موجود، ضروری است. و اصل بر حفظ وضعیت موجود در این مناطق خواهد بود.

۲-۳-۱-۱- الگوی سکونت ویلایی (یک یا دو خانواری)

در این الگو، قطعه زمین مسکونی عموماً برای سکونت یک خانواده مورد استفاده قرار می‌گیرد. در زیرپهنه‌ها ۱، ۲ و ۳ عموماً از عنوان ویلایی استفاده شده و در زیرپهنه‌های ۴ و ۵، از عنوان تک خانواری استفاده می‌شود. این الگو یکی از رایج‌ترین الگوهای سکونت در شهر مشهد بوده و برپایه همین موضوع، با بررسی شرایط موجود مشهد (ریزدانگی قطعات)، مشخصات این الگوی سکونت، به ویژه به لحاظ حد نصاب پاسخگویی، به صورت زیر تعریف شده است.

جدول شماره ۲ - ضوابط مسکن در الگوی سکونت ویلایی یا تک خانواری (بافت پر)

الگوی ویلایی	حدنصاب پاسخگویی	حداقل واحد مسکونی	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال
زیرپهنه ۱	بیش از ۲۵۰	۱۵۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۲	۲۰۰-۲۵۰	۱۲۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۳	۱۵۰-۲۰۰	۱۰۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۴	۱۰۰-۱۵۰	۷۵	۱۲۰	۷۵
زیرپهنه ۵	۷۵	۵۰	۱۲۰	۶۵

جدول شماره ۳ - ضوابط مسکن در الگوی سکونت ویلایی یا تک خانواری (بافت خالی)

الگوی ویلایی	حدنصاب پاسخگویی	حداقل واحد مسکونی (ناخالص)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال
زیرپهنه ۱	بیش از ۲۵۰	۱۵۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۲	۲۵۰	۱۵۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۳	۲۰۰	۱۲۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۴	۱۵۰	۹۰	۱۲۰	۶۰
زیرپهنه ۵	۱۲۰*	۷۰	۱۲۰	۶۰

• با عرض حداقل ۶ متر

☑ ضوابط و مقررات :

✓ نحوه تامین پارکینگ و دسترسی سواره

تامین حداقل یک واحد جای پارک برای هر واحد مسکونی در پیلوت یا زیر زمین الزامی می‌باشد در زیر پهنه‌های یک و دو افزایش این میزان در طرح‌های تفصیلی مورد توصیه اکید است.

در زیر پهنه های ۴ و ۵ که فاقد دسترسی سواره با عرض مناسب می باشند روشهای مختلف تامین پارکینگ در طرحهای تفصیلی می بایستی مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه در قالب ضوابط و مقررات تفصیلی ارائه گردد.

به منظور تامین پارکینگ حاشیه ای و کاشت درخت در حاشیه معابر، حداکثر عرض ورودی سواره برای هر پلاک نمی تواند از ۵۰ درصد بر قطعه یا ۳,۵ متر (هر کدام کمتر باشد) بیشتر شود. کاشت یک اصله درخت حاشیه ای به ازای هر ۲ متر بر قطعه (به غیر از محل ورودی سواره) الزامی بوده و صدور پایان کار منوط به کاشت درختان فوق خواهد بود.

✓ ضابطه احداث فضای سبز

احداث فضای سبز در داخل هر قطعه به میزان ۵۰ درصد از فضای باز الزامی بوده و در صورت کاشت درخت، سطح سایه انداز هر اصله درخت به میزان ۴ مترمربع (۲*۲) به عنوان فضای سبز محسوب می شود. صدور پایان کار منوط به کاشت درختان فوق بوده و کاهش میزان فضای باز و فضای سبز به هیچ عنوان پذیرفته نیست.

۲-۳-۱-۲- الگوی سکونت آپارتمانی

در این الگو، قطعه زمین مسکونی برای استفاده چند خانواده (عموما بیش از سه خانواده) مورد بهره برداری قرار می گیرد. افزایش ارزش زمین و تقویت رویکرد بهره برداری بهینه از منابع و ظرفیت های آن در دوره های اخیر، باعث شده است که گرایش به استفاده از این الگو، تشدید گردد.

جدول شماره ۴ - ضوابط مسکن در الگوی سکونت آپارتمانی (بافت پر)

حد اکثر سطح اشغال	حد اکثر تراکم ساختمانی*	حداقل واحد مسکونی (ناخالص)	حد نصاب پاسخگویی	آپارتمانی (بافت پر)
۶۰	۲۴۰	۲۱۵	۳۶۰	زیرپهنه ۱
۶۰	۱۸۰	۱۵۰	۲۵۰	
۶۰	۱۵۰	۱۲۰	۲۰۰	زیرپهنه ۲
۶۰	۱۲۰	۹۰	۱۵۰	زیرپهنه ۳
۶۰	۱۲۰	۷۵	۱۲۵	زیرپهنه ۴
۶۰	۱۲۰	۶۰	۱۰۰	زیرپهنه ۵

*- حداکثر تراکم ساختمانی، متناسب با حدنصاب پاسخگویی است و در صورتی که به لحاظ تامین نور و سایه اندازی کنترل گردد و خدمات عمومی غیر انتفاعی آن قابل تامین باشد، متناسب با آن طرح تفصیلی می تواند تراکم ساختمانی را افزایش دهد

جدول شماره ۵ - ضوابط مسکن در الگوی سکونت آپارتمانی (خالی)

حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی*	حداقل واحد مسکونی (ناخالص)	حد نصاب تفکیک	آپارتمانی (خالی)
۵۰	۲۵۰	۲۱۰	۴۲۰	زیرپهنه ۱
۵۰	۲۰۰	۱۷۵	۳۵۰	
۵۵	۱۶۵	۱۶۵	۳۰۰	زیرپهنه ۲
۵۰	۱۵۰	۱۲۵	۲۵۰	زیرپهنه ۳
۵۵	۱۶۵	۱۱۰	۲۰۰	زیرپهنه ۴
۶۰	۱۲۰	۹۰	۱۵۰	زیرپهنه ۵

☑ ضوابط و مقررات :

✓ حداکثر تراکم ساختمانی

تبصره ۱: متناسب با حدنصاب پاسخگویی است و در صورتی که به لحاظ تامین نور و سایه اندازی کنترل گردد و خدمات عمومی غیر انتفاعی آن قابل تامین باشد، متناسب با آن طرح تفصیلی می تواند تراکم ساختمانی را افزایش دهد.

تبصره ۲: در زیرپهنه های ۱ و ۲ در الگوی سکونت آپارتمانی، حداکثر ۱۰ درصد از واحدها به منظور سوئیت های مسکونی ویژه جوانان یا سالمندان می تواند زیر حد نصاب های تعیین شده، تعریف شود.

تبصره ۳: پیش بینی یک واحد سرایداری و فضای لابی برای بیش از ۵ واحد، بدون احتساب در زیربنا و تراکم ساختمانی و بدون امکان تفکیک مجاز خواهد بود.

که این موضوع می بایست در طرح تفصیلی مورد تدقیق قرار گیرد.

✓ نحوه تامین پارکینگ و دسترسی سواره

تامین حداقل یک واحد جای پارک برای هر واحد مسکونی در پیلوت یا زیر زمین الزامی می باشد در زیر پهنه های یک و دو افزایش این میزان در طرح های تفصیلی مورد توصیه اکید است.

به منظور تامین پارکینگ حاشیه ای و کاشت درخت در حاشیه معابر، حداکثر عرض ورودی سواره برای هر پلاک نمی تواند از ۵۰ درصد بر قطعه یا ۳,۵ متر (هر کدام کمتر باشد) بیشتر شود. کاشت یک اصله درخت حاشیه ای به ازای هر ۲ متر بر قطعه (به غیر از محل ورودی سواره) الزامی بوده و صدور پایان کار منوط به کاشت درختان فوق خواهد بود .

✓ ضابطه احداث فضای سبز

احداث فضای سبز در داخل هر قطعه به میزان ۵۰ درصد از فضای باز الزامی بوده و در صورت کاشت درخت، سطح سایه انداز هر اصله درخت به میزان ۴ مترمربع (۲*۲) به عنوان فضای سبز محسوب می شود. صدور پایان کار منوط به کاشت درختان فوق خواهد بود و کاهش فضای باز و سبز به هیچ عنوان پذیرفته نمی باشد .

۲-۳-۱-۳- الگوی سکونت مجتمع

در این الگو، بلوک های ساختمانی مستقل (عموماً به صورت آپارتمانی)، در یک قطعه زمین و در یک مجموعه، به صورت مجتمع ساخته و بهره برداری می شوند. این الگو، با توجه به ویژگی گفته شده، عموماً دارای مساحت قطعات بیش از سایر الگوها بوده و می تواند به شکل های کم تراکم یا با تراکم زیاد ساخته شود.

جدول شماره ۶ - ضوابط مسکن در الگوی سکونت مجتمع

الگوی مجتمع	حدنصاب پاسخگویی	حداقل واحد مسکونی (ناخالص)	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال
زیرپهنه ۱	۲۵۰۰	۱۷۵	۲۱۰	۳۵
زیرپهنه ۲	۲۰۰۰	۱۳۳	۲۰۰	۴۰
زیرپهنه ۳	۱۰۰۰	۱۰۰	۲۰۰	۴۰
زیرپهنه ۴	۱۰۰۰	۷۱	۲۰۰	۵۰
زیرپهنه ۵	۱۰۰۰	۶۲,۵	۲۰۰	۵۰

☑ ضوابط و مقررات :

✓ حداکثر تراکم ساختمانی

تبصره ۱: متناسب با حدنصاب پاسخگویی مطابق جدول است و در صورتی که به لحاظ تامین نور و سایه اندازی کنترل گردد و خدمات عمومی غیر انتفاعی آن قابل تامین باشد، متناسب با آن طرح تفصیلی می تواند تراکم ساختمانی را افزایش دهد.

✓ نحوه تامین پارکینگ و دسترسی سواره

تامین حداقل یک واحد جای پارک برای هر واحد مسکونی در پیلوت یا زیر زمین الزامی می باشد در زیر پهنه های یک و دو افزایش این میزان در طرح های تفصیلی مورد توصیه اکید است. به منظور تامین پارکینگ حاشیه ای و کاشت درخت در حاشیه معابر، کنترل تعداد ورودی سواره و ارزیابی اثرات ترافیکی احداث مجموعه، تهیه طرح مجتمع مسکونی و تصویب آن در مراجع قانونی ذیربط الزامی می باشد.

کاشت یک اصله درخت حاشیه ای به ازای هر ۲ متر بر قطعه (به غیر از محل ورودی سواره) الزامی بوده و صدور پایان کار منوط به کاشت درختان فوق خواهد بود .

✓ ضابطه احداث فضای سبز

احداث فضای سبز در داخل هر قطعه به میزان ۵۰ درصد از فضای باز الزامی بوده و در صورت کاشت درخت، سطح سایه انداز هر اصله درخت به میزان ۴ مترمربع (۲*۲) به عنوان فضای سبز محسوب می شود. صدور پایان کار منوط به کاشت درختان فوق خواهد بود و کاهش فضای باز و سبز به هیچ عنوان پذیرفته نمی باشد .

۲-۳-۱-۴- الگوی مسکونی بسیار کم ویژه

در این الگو، زمین با شکل قالب باغ و مشجر، برای سکونت یک خانواده مورد استفاده قرار می گیرد.

جدول شماره ۷ - ضوابط مسکن در الگوی مسکونی بسیار کم ویژه

حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداقل واحد مسکونی	حدنصاب پاسخگویی	الگوی مسکونی بسیار کم ویژه
۱۰	۲۰	۱۰۰	۱۰۰۰	زیرپهنه ۱ و ۲

☑ ضوابط و مقررات :

✓ تعداد طبقات

تبصره ۱: حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه (با حداکثر ارتفاع ۷ متر) روی سطح زمین خواهد بود.

✓ نحوه تامین پارکینگ و دسترسی سواره

تامین حداقل یک واحد جای پارک برای هر واحد مسکونی در پیلوت یا زیر زمین الزامی می باشد در زیر پهنه های یک و دو افزایش این میزان در طرح های تفصیلی مورد توصیه اکید است.

به منظور تامین پارکینگ حاشیه ای و کاشت درخت در حاشیه معابر، حداکثر عرض ورودی سواره برای هر پلاک نمی تواند از ۵۰ درصد بر قطعه یا ۳,۵ متر (هر کدام کمتر باشد) بیشتر شود. کاشت یک اصله درخت حاشیه ای به ازای هر ۲ متر بر قطعه (به غیر از محل ورودی سواره) الزامی است.

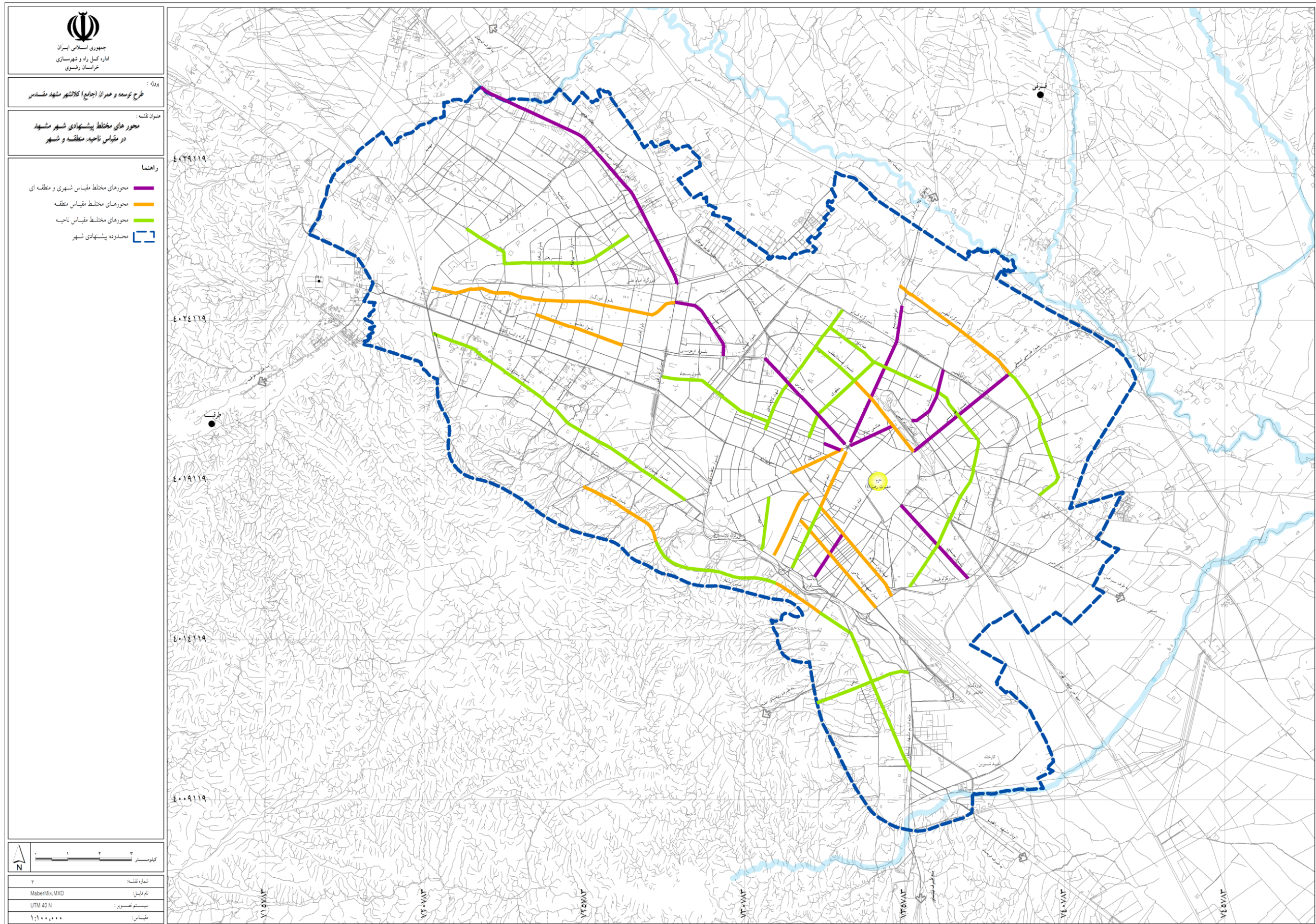
۲-۳-۱-۵- سایر کاربری هایی که در طرح تفصیلی در پهنه سکونت جانمایی می گردند. همانگونه که در ابتدای فصل در ذیل تعریف پهنه سکونت گفته شده است، این پهنه مشتمل بر اراضی مسکونی و کلیه کاربری های موردنیاز زیرمقیاس شهر (براساس جدول طبقه بندی کاربری ها) است که می بایست بر اساس سرانه های طرح جامع، در این پهنه پیش بینی گردد. بدیهی است جانمایی این کاربری ها در طرح تفصیلی، بایستی وفق ضوابط دسترسی و ضوابط ساختمانی طرح جامع، با رعایت نظام و ساختار توزیع مراکز (شهری، منطقه ای، ناحیه ای و محلی) صورت پذیرد. همچنین، رعایت اصول همجواری کاربری ها، با توجه به مقیاس و نوع فعالیت های همجوار، در تخصیص زمین به کلیه کاربری ها در طرح تفصیلی الزامی خواهد بود.

تذکر مهم:

پرهیز از اختلاط میان بافت مسکونی با کاربری های عمومی جاذب سفر که محل امنیت و آرامش محلات می گردد در مکانیابی این کاربری ها در قالب طرح تفصیلی الزامی است.

همچنین، با توجه به نقشه زیر محورهای مختلط از این پهنه مستثنی گردیده است و در ذیل ضوابط مربوطه، به تفصیل توضیح داده خواهد شد.

نقشه شماره ۳: محورهای مختلط



۲-۳-۲- آموزش

اراضی با کاربری آموزشی، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتهایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۸ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری آموزشی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۱۰	محله	۲۲۱۱	آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش دبستانی)	
						۲۲۱۲	دبستان	
					۲۲۲۰	ناحیه	۲۲۲۱	راهنمایی
							۲۲۲۲	کلاس های نهضت سواد آموزی و امثال آن
۲۲۲۳	دبیرستان و پیش دانشگاهی	۲۲۳۰	منطقه	۲۲۳۱	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی و کار و دانش			

☑ ضوابط و مقررات :

✓ حداقل مساحت زمین:

- آموزشی مقیاس محله: حداقل مساحت قطعه زمین برای مهد کودک ۵۰۰ مترمربع و برای دبستان ۲۰۰۰ مترمربع
 - آموزشی مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین برای راهنمایی ۲۵۰۰ مترمربع و برای کلاس های نهضت سوادآموزی ۵۰۰ مترمربع
 - آموزشی مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین برای دبیرستان، هنرستان و ... ۲۵۰۰ مترمربع و برای مجتمع های آموزشی ۵۰۰۰ مترمربع
- تبصره ۱: در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های آموزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

✓ دسترسی سواره :

▪ مقیاس محله و ناحیه (مهدکودک، دبستان، راهنمایی)

تامین دسترسی آموزشی مقیاس محله از معابر بن بست و معابر محلی مجاز است و از معابر شریانی درجه یک و دو اصلی ممنوع است. بدیهی است کاربری‌های آموزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

▪ مقیاس منطقه و شهر و فراشهر (دبیرستان، هنرستان ، فنی حرفه ای، کارودانش-خدمات تحصیلی تخصصی)

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی و شریانی های دو فرعی مجاز است . دسترسی از معابر شریانی درجه یک و دو اصلی ممنوع است. بدیهی است کاربری‌های آموزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۱: ضوابط دسترسی و نحوه تامین پارکینگ آموزش‌های غیرانتفاعی مطابق با مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری، در این خصوص و با تدقیق آن (حسب موضوع و موضع مربوطه) در طرح تفصیلی خواهد بود.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ مورد نیاز برای کارکنان و فضای توقف موقت سرویس‌های مدارس در مقابل واحدهای آموزشی الزامی است. بدیهی است کاربری‌های آموزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

۲-۳-۳ - اداری، نظامی، انتظامی

کاربری فوق به سه کاربری مجزا اداری، نظامی و انتظامی تفکیک می‌گردد. که بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیت‌هایی طبق جدول زیر می‌باشند.

جدول شماره ۹ - طبقه بندی فعالیت‌های کاربری اداری، نظامی، انتظامی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۳۰۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۳۱۰	منطقه	۲۳۱۱	شهرداری نواحی
						۱-۲۳۱۲	شهرداری های مناطق
						۲-۲۳۱۲	سازمان های ثبت احوال و اسناد
						۳-۲۳۱۲	دفاتر پست منطقه ای
						۴-۲۳۱۲	ادارات آب، برق، گاز و مخابرات

آموزش و پرورش	۵-۲۳۱۲							
تامین اجتماعی	۶-۲۳۱۲							
امور اقتصادی و مالیاتی	۷-۲۳۱۲							
پلیس +۱۰	۸-۲۳۱۲							
سازمان ها و تشکل های غیر دولتی	۲۳۲۱	اداری غیر دولتی ویژه (بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها در کدهای شماره ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ علی رغم اینکه این فعالیت ها گونه ای از تجاری هستند ولی تجاری محسوب نگردیده و به عنوان فعالیت اداری ویژه منظور شده اند.)			۲۳۲۰			
دفاتر وکالت	۲۳۲۲							
دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق	۲۳۲۳							
دفاتر روزنامه و مجله	۲۳۲۴							
دفاتر مهندسی	۲۳۲۵							
شورای حل اختلاف	۱-۲۳۳۱	ناحیه	۲۳۳۱	انتظامی	۲۳۳۰			
آگاهی، کلانتری، پاسگاه	۱-۲۳۳۲	منطقه	۲۳۳۲					
پایگاه بسیج	۲-۲۳۳۲							
دادگاه	۳-۲۳۳۲							

۲-۳-۳-۱- اداری

☑ ضوابط و مقررات :

✓ حداقل مساحت زمین:

در این کاربری که مختص ادارت و نهادهای دولتی می باشد حدنصاب تفکیک فعالیت های در مقیاس های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

▪ اداری مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۱۰۰۰ مترمربع

▪ اداری مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین ۵۰۰۰ مترمربع

توزیع این کاربری ها در نواحی توصیه می گردد.

✓ دسترسی سواره :

▪ مقیاس ناحیه

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی و شریانی های دو فرعی مجاز است . دسترسی از معابر شریانی درجه یک و دو اصلی ممنوع است.

▪ مقیاس منطقه

تامین دسترسی این گروه از شریانی درجه یک و دو اصلی (کریدوهای اصلی عبوری) و معابر محلی بن بست با عرض کمتر از ده متر در بافت قدیم و عرض کمتر از ۱۲ متر در بافت جدید ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

تامین پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۷۵ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان الزامی است و همچنین پارکینگ مورد نیاز مراجعان به میزان ۲۵ درصد مراجعین در ساعت اوج می بایست پیش بینی شود. تدقیق نحوه تامین پارکینگ مراجعان، حسب شرایط مکان و همجواری ها، در طرح تفصیلی صورت می گیرد. با هدف تامین فضای توقف مناسب، در کلیه کاربری های اداری پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی خواهد بود. تخصیص زمین به صورت جداگانه با کاربری پارکینگ، جهت تامین پارکینگ مراجعان برای کلیه کاربری های مقیاس منطقه در طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۳-۲- اداری غیر دولتی ویژه

ضوابط این کاربری، با توجه به ویژگی های هر منطقه در قالب ضوابط طرح تفصیلی تعریف می شوند.

۲-۳-۳- انتظامی

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

ضابطه تفکیک اراضی در این کاربری به تفکیک فعالیت های در مقیاس های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

- قضایی و انتظامی مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۲۰۰۰ مترمربع
- قضایی و انتظامی مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین ۵۰۰۰ مترمربع

✓ دسترسی سواره

▪ مقیاس ناحیه

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

▪ مقیاس منطقه

تامین دسترسی این گروه از شریانی درجه یک و دو اصلی (کریدوهای اصلی عبوری) و معابر محلی بن بست با عرض کمتر از ده متر در بافت قدیم و عرض کمتر از ۱۲ متر در بافت جدید ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

تامین پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۷۵ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان الزامی است و همچنین پارکینگ مورد نیاز مراجعان به میزان ۲۵ درصد مراجعین در ساعت اوج می بایست پیش بینی شود. تدقیق نحوه تامین پارکینگ مراجعان، حسب شرایط مکان و همجواری ها، در طرح تفصیلی صورت می گیرد.

با هدف تامین فضای توقف مناسب، در کلیه کاربری های قضایی و انتظامی پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی خواهد بود.

تخصیص زمین به صورت جداگانه با کاربری پارکینگ، جهت تامین پارکینگ مراجعان برای کلیه کاربری های مقیاس منطقه در طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۳-۴- ورزشی

کاربری ورزشی بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیت‌هایی مطابق با جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۰ - طبقه بندی فعالیت‌های کاربری ورزشی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت		
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۴۰۰	ورزشی	۲۴۱۰	محله	۲۴۱۱	زمین های بازی کوچک		
						۲۴۲۰	ناحیه	۲۴۲۱	زمین های ورزشی
						۲۴۳۰	منطقه	۲۴۲۲	سالن های کوچک ورزشی
				۲۴۳۰	منطقه	۲۴۲۳	استخر و سونا		
						۲۴۳۱	زمین های ورزشی		
						۲۴۳۲	سالن های ورزشی		
۲۴۳۳	استخر و سونا								

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

ضابطه تفکیک اراضی در این کاربری به تفکیک فعالیت‌های در مقیاس‌های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

- ورزشی مقیاس محله: حداقل مساحت قطعه زمین ۵۰۰ مترمربع
- ورزشی مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۱۰۰۰ مترمربع
- ورزشی مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین ۲۰۰۰ مترمربع

تبصره ۱: در صورت کمبود زمین در بافت های پر شهر و محدودیت تامین زمین مناسب به صورت خالص، تلفیق کاربری های ورزشی مقیاس محله و ناحیه با سایر کاربری ها، به شرط تخصیص در فضای باز و یا در قالب زیربنا به میزان فضای مورد نیاز و با کنترل سرانه زمین طرح جامع، توسط طرح تفصیلی مجاز خواهد بود. بدیهی است این تبصره، ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری تامین سرانه های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

تبصره ۲: در قسمت هایی از بافت پر شهر که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین وفق ضوابط طرح، به میزان مناسب و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه ست، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های ورزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

✓ دسترسی سواره

■ مقیاس محله و ناحیه

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

■ مقیاس منطقه

تامین دسترسی این گروه از شریانی درجه یک و دو اصلی (کریدوهای اصلی عبوری) و معابر محلی بن بست با عرض کمتر از ۶ متر در بافت قدیم و عرض کمتر از ۱۲ متر در بافت جدید ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

تامین پارکینگ برای کاربری ورزشی مقیاس محله با توجه به مقیاس عملکرد و ماهیت آن مورد نیاز نمی باشد. در خصوص کاربری ورزشی رو باز (زمینهای ورزشی) مقیاس ناحیه و منطقه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با ۱ محل پارک در داخل محوطه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است. نحوه و میزان آن با توجه به ابعاد و موقعیت قرارگیری و نوع فعالیت مجاز می بایستی در طرح های تفصیلی تدقیق گردد.

تامین پارکینگ کاربری ورزشی سر پوشیده (سالنهای ورزشی و استخر و سونا) مقیاس ناحیه و منطقه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا برابر با ۲ محل پارک در داخل عرصه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

تخصیص زمین به صورت جداگانه با کاربری پارکینگ، جهت تامین پارکینگ مراجعان برای کلیه کاربری های مقیاس منطقه در طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۳-۵-درمانی

اراضی با کاربری درمانی ، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتهایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۱ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری درمانی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۵۰۰	درمانی	۲۵۱۰	محله	۲۵۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	
						۲۵۱۲	مراکز تنظیم خانواده	
					۲۵۲۰	ناحیه	۲۵۲۱	پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی
							۲۵۲۲	پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی
					۲۵۳۰	منطقه	۲۵۳۱	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت
							۲۵۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

ضابطه تفکیک اراضی در این کاربری به تفکیک فعالیت های در مقیاس های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

- درمانی مقیاس محله: حداقل مساحت قطعه زمین ۵۰۰ مترمربع
- درمانی مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۲۰۰۰ مترمربع
- درمانی مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین ۳۵۰۰ مترمربع

تبصره ۱: در قسمت هایی از بافت پر شهر، که برابر مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین وفق ضوابط طرح، به میزان مناسب و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه ست، حداقل مساحت قطعه زمین به جز برای درمانی مقیاس محله، بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های درمانی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

✓ دسترسی سواره

▪ مقیاس محله و ناحیه

تامین دسترسی این گروه، از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این فعالیت ها از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

▪ مقیاس منطقه

تامین دسترسی این گروه از شریانی درجه یک و دو اصلی (کریدوهای اصلی عبوری) و معابر محلی بن بست با عرض کمتر از ده متر در بافت قدیم و عرض ۱۲ و کمتر از ۱۲ متر در بافت جدید ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

▪ تامین پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۵۰ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است. تدقیق نحوه تامین پارکینگ مراجعان، حسب شرایط مکان و همجواری ها، در طرح تفصیلی صورت می گیرد.

▪ با هدف تامین فضای توقف مناسب، در کلیه کاربری های درمانی پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی خواهد بود.

▪ تخصیص زمین به صورت جداگانه با کاربری پارکینگ، جهت تامین پارکینگ مراجعان برای کلیه کاربری های مقیاس منطقه در طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۳-۶-فرهنگی هنری

اراضی با کاربری فرهنگی هنری، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیت هایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۲- طبقه بندی فعالیت های کاربری فرهنگی هنری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۶۰۰	فرهنگی هنری	۲۶۱۰	محله	۲۶۱۱	کتابخانه ها و قرائت خانه های کوچک
				۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۲۱	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک
				۲۶۳۰	منطقه	۲۶۳۱	کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان
						خانه فرهنگ	
						گالری ها و نگارخانه ها	
۲۶۳۲	فرهنگسراها						

✓ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

ضابطه تفکیک اراضی در این کاربری به تفکیک فعالیت‌های در مقیاس‌های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

- فرهنگی هنری مقیاس محله: حداقل مساحت قطعه زمین ۲۵۰ مترمربع
- فرهنگی هنری مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۱۰۰۰ مترمربع
- فرهنگی هنری مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین ۱۰۰۰ مترمربع برای گالری‌ها، نگارخانه‌ها و ...، و ۲۰۰۰ مترمربع برای فرهنگسرا

تبصره ۱: در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهر و محدودیت تامین زمین مناسب به صورت خالص، تلفیق کاربری‌های فرهنگی مقیاس محله و ناحیه با سایر کاربری‌ها، به شرط تخصیص زیربنا به میزان تراکم لازم و کنترل سرانه زمین پیشنهادی طرح جامع، به پیشنهاد طرح تفصیلی مجاز خواهد بود. بدیهی است این تبصره، ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری تامین سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

تبصره ۲: در قسمت‌هایی از بافت پر شهر که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین وفق ضوابط طرح، به میزان مناسب و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۳: کاربری فرهنگی مقیاس محله، از جمله فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی خواهد بود.

✓ دسترسی سواره:

- مقیاس محله و ناحیه (کتابخانه کوچک، خانه فرهنگ، کانون پرورش فکری، سالن اجتماعات کوچک) تامین دسترسی این فعالیت‌ها از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه، از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

▪ مقیاس منطقه (گالری‌ها، نگارخانه‌ها)

تامین دسترسی این فعالیت‌ها از شریانی درجه یک و دو اصلی (کریدوهای اصلی عبوری) و معابر محلی بن بست با عرض کمتر از ۶ متر در بافت قدیم و عرض کمتر از ۱۲ متر در بافت جدید ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

تامین پارکینگ برای کاربری فرهنگی هنری مقیاس محله با توجه به مقیاس عملکرد و ماهیت آن مورد نیاز نمی باشد. در خصوص کاربری های فرهنگی مقیاس ناحیه و منطقه، حداقل به میزان هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک محل پارک در داخل قطعه، برای کارکنان و مراجعان الزامی است. تدقیق میزان و نحوه تامین پارکینگ مراجعان، حسب نوع فعالیت و شرایط مکان و همجواری ها، در طرح تفصیلی صورت می گیرد.

تخصیص زمین به صورت جداگانه با کاربری پارکینگ، جهت تامین پارکینگ مراجعان برای کلیه کاربری های مقیاس منطقه در طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۳-۷ - مذهبی

اراضی با کاربری مذهبی، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتها طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۳ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری مذهبی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۸۰۰	مذهبی	۲۸۱۰	محله	۲۸۱۱	مسجد، حسینیه و فاطمیه
					ناحیه	۲۸۱۲	مسجد، حسینیه و فاطمیه

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

ضابطه تفکیک اراضی در این کاربری به تفکیک فعالیت های در مقیاس های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

▪ مذهبی مقیاس محله: حداقل مساحت قطعه زمین ۱۰۰۰ مترمربع در صورت تخصیص این کاربری توسط مالکان خصوصی این مساحت تا حداقل ۲۵۰ متر مربع قابل تعدیل می باشد.

✓ دسترسی سواره

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

تامین پارکینگ برای کاربری مذهبی مقیاس محله با توجه به مقیاس عملکرد و ماهیت آن مورد نیاز نمی باشد. با هدف تامین فضای توقف مناسب، در کلیه کاربری های مذهبی پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی خواهد بود.

۲-۳-۸- خدمات حمل و نقل

اراضی با کاربری خدمات حمل و نقل، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتهایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۴- طبقه بندی فعالیتهای کاربری خدمات حمل و نقل

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۲۰۰	خدمات حمل و نقل	۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ های محله ای
					ناحیه	ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...	۳۲۲۱
						ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۲۲۲
						پارکینگ های عمومی روباز (اتومبیل، اتوبوس)	۳۲۲۳
				۳۲۳۰	منطقه	پارکینگ های مکانیزه	۳۲۲۴
						پارک سوار	۳۲۳۱
						۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

تبصره ۱: تعیین حداقل مساحت مورد نیاز برای هریک از خدمات حمل و نقل در مقیاس های محلی، ناحیه ای و منطقه ای، براساس برآورد طرح تفصیلی در مورد تعداد فضای پارک مورد نیاز و ملزومات مرتبط با آن خواهد بود.

تبصره ۲: هماهنگی و کنترل این قسمت از برنامه ریزی کاربری اراضی با مطالعات جامع حمل و نقل، و اخذ تاییدیه نهایی از شورای هماهنگی ترافیک استان، توصیه می گردد.

✓ دسترسی سواره:

▪ مقیاس ناحیه

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

▪ **مقیاس منطقه**

تامین دسترسی این گروه در شریانی های درجه یک و دو با رعایت سلسله مراتب دسترسی و ضوابط و ملاحظات ترافیکی جلوگیری از اختلال بلامانع است. تامین دسترسی این گروه از معابر محلی ممنوع است.

✓ **نحوه تامین پارکینگ:**

پیش بینی پارکینگ عمومی در مجاورت و ارتباط مستقیم با ایستگاه های مترو، منوریل، تراموا و... متناسب با نوع سفرها و وسیله سفر مسافری بر اساس مطالعات جامع حمل و نقل مشهد و مطالعات تولید و جذب سفر می بایست توسط طرح تفصیلی انجام شود.

۲-۳-۹- انبارها

اراضی با کاربری انبار، شامل فعالیتهایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۵ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری انبارها

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۳۰۰	انبار	۳۳۱۰	منطقه	۳۳۱۱	انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوهایی موجود

✓ **ضوابط و مقررات**

✓ **حداقل مساحت زمین:**

تبصره ۱: تعیین حداقل مساحت مورد نیاز برای انبارهای پشتیبان خدمات، متناسب با نوع کالا و خدمات و سطح پوشش خدمات دهی هریک از آن ها با توجه به ضوابط و استانداردهای متولی ذیربط توسط طرح تفصیلی خواهد بود.

۲-۳-۱۰- تجهیزات شهری

اراضی با کاربری تجهیزات شهری، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتهایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۶- طبقه بندی فعالیتهای کاربری تجهیزات شهری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محل	۳۴۱۱	ایستگاه های جمع آوری زباله
					ناحیه	۳۴۲۱	ایستگاه های جمع آوری زباله
						۳۴۲۲	ایستگاه های آتشنشانی
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵
				۳۴۲۴	CNG مراکز سوخت (پمپ بنزین، و ...)		
۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۱	میادین میوه و تره بار منطقه ای				

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

تبصره ۱: تعیین حداقل مساحت مورد نیاز و ضوابط مربوطه برای هریک از کاربری های تجهیزات شهری، براساس برآورد جمعیت مخاطب و سطح پوشش خدمات دهی هریک از آن ها و پیش بینی زمین مورد نیاز آن با توجه به ضوابط و استانداردهای متولی ذیربط توسط طرح تفصیلی خواهد بود.

تبصره ۲: با توجه به محدودیت تامین زمین در بافت پر شهر، تلفیق برخی از فعالیت های تجهیزات شهری با یکدیگر با لحاظ سازگاری و همجواری فعالیت ها، در طرح تفصیلی مجاز خواهد بود.

✓ دسترسی سواره:

▪ مقیاس ناحیه و منطقه

تامین دسترسی این گروه از معابر محلی ممنوع است. دسترسی این معابر از معابر شریانی درجه یک و دو با رعایت سلسله مراتب دسترسی و ضوابط و ملاحظات ترافیک جلوگیری از اختلال بلامانع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

▪ در خصوص بازارهای روز و میادین میوه و تره بار پیش بینی پارکینگ عمومی در مجاورت و ارتباط مستقیم با مجموعه بازار توسط متولی مربوطه الزامی است.

۲-۳-۱۱- تاسیسات شهری

اراضی با کاربری تاسیسات شهری ، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیت‌هایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۷- طبقه بندی فعالیت‌های کاربری تاسیسات شهری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۵۰۰	تاسیسات شهری	۳۵۱۰	محله و ناحیه	۳۵۱۱	ایستگاه های تنظیم فشار گاز
						۳۵۱۲	ترانس و پست برق
						۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی
						۳۵۱۴	ایستگاه ها و دکل های مخابراتی
						۳۵۱۵	سرویس های بهداشتی عمومی
						۳۵۱۶	حمام های عمومی
						۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی
۳۵۲۰				۳۵۲۰	منطقه	۳۵۲۱	تصفیه خانه آب
						۳۵۲۲	تصفیه خانه فاضلاب
						۳۵۲۳	نیروگاه موجود
						۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۲۵	مراکز پسماند

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

تبصره ۱: تعیین حداقل مساحت مورد نیاز به تفکیک هر یک از کاربری‌های تاسیسات شهری در زمینه شبکه برق، توزیع آب، شبکه گاز و مخابرات، براساس استانداردهای شرکت‌های خدماتی مرتبط، وفق اعلام نیاز شرکت‌های خدماتی و پیش‌بینی زمین مورد نیاز، به ویژه با توجه به مسیر انتقال، توسط طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۳-۱۲- پارک

اراضی با کاربری پارک، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیت‌هایی طبق جدول زیر می‌باشند.

جدول شماره ۱۸ - طبقه بندی فعالیت‌های کاربری پارک

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محل	۴۱۱۱	پارک های محلی (پارک های محلی، بوستان های محلی)
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)

☑ ضوابط و مقررات

✓ حداقل مساحت زمین:

ضابطه تفکیک اراضی در این کاربری به تفکیک فعالیت‌های در مقیاس‌های مختلف مطابق با موارد زیر خواهد بود:

- فضای سبز مقیاس محل: حداقل مساحت قطعه زمین ۲۰۰۰ مترمربع
- فضای سبز مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۲۰۰۰۰ مترمربع

تبصره ۱: در قسمت‌هایی از بافت پر شهر که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین برابر ضوابط طرح، به میزان مناسب و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه ست، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های فضای سبز موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۲: تخصیص زمین به هر اندازه و در هر موقعیتی به میزان کمتر از نصاب تعیین شده مجاز خواهد بود و توصیه می‌گردد. این مساحت‌ها در صورتی که کمتر از نصاب تعیین شده برای پارک محله باشد، در سرانه فضای سبز شهری لحاظ، لیکن در سرانه پارک لحاظ نخواهد شد.

پارک محله صرفاً در اراضی ۲۰۰۰ متر به بالا در بافت خالی و ۱۰۰۰ متر به بالا در بافت پر قابل احتساب در سرانه است، بدیهی است حفظ فضاهای سبز موجود در هر اندازه ضروری بوده و این اراضی قابل تفکیک نیز نخواهند بود.

تبصره ۳: با توجه به ویژگی منحصر به فرد فضاهای سبز، ساخت و ساز به صورت دائمی در پارک ها ممنوع بوده و فعالیت های مکمل و پشتیبان فضای سبز به تفکیک موارد زیر به صورت سازه های سبک و در حداقل مورد نیاز مجاز خواهد بود.

▪ پارک های مقیاس محله: به جز فضاهای سبز، صرفا احداث سرویس بهداشتی و نگهبانی به میزان حداکثر ۱ درصد و در هر صورت نمی توان از ۱۰۰ متر مربع بیشتر شود.

▪ در پارک های مقیاس ناحیه: جهت تجهیز فضاهای پارک مقیاس ناحیه استقرار سرویس های بهداشتی، نگهبانی و گلخانه به میزان حداکثر ۱ درصد، کیوسک عرضه مواد غذایی، آشامیدنی، محصولات فرهنگی و ورزشی به صورت محدوده و با سازه های سبک اکولوژیک، در حداکثر مساحت ۱ درصد مجاز خواهد بود.

تبصره ۴: در طراحی پارک ها، ایجاد محوطه های بازی و ورزشی تجهیز شده و محوطه های نمایش فیلم، تاتر و برنامه های دسته جمعی به صورت روباز امکان پذیر است.

✓ دسترسی سواره

▪ مقیاس ناحیه و منطقه

تامین دسترسی سواره این گروه از شریانی درجه یک اصلی (کریدور های اصلی عبوری) ممنوع است.

✓ نحوه تامین پارکینگ

تامین پارکینگ برای کاربری پارک مقیاس محله با توجه به مقیاس عملکرد و ماهیت آن مورد نیاز نمی باشد. پیش بینی تامین پارکینگ پارک مقیاس ناحیه توسط طرح تفصیلی ضرورت دارد.

۲-۳-۱۳- حریم

اراضی با کاربری حریم، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتهایی طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۱۹- طبقه بندی فعالیتهای کاربری حریم

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۲۰۰	حریم	۴۲۱۰	عوارض طبیعی	۴۲۱۱	بستر و حریم آبراهه ها و رودخانه ها
						۴۲۱۲	بستر و حریم کال ها و مسیل ها
						۴۲۱۳	بستر و حریم قنوات
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۲۰۰	حریم	۴۲۲۰	شبکه های زیربنایی	۴۲۲۱	حریم شبکه راه ها و محورهای ارتباطی
						۴۲۲۲	حریم شبکه آب و تاسیسات مربوطه
						۴۲۲۳	حریم شبکه فاضلاب
						۴۲۲۴	حریم شبکه برق و تاسیسات مربوطه
۴۲۲۵	حریم شبکه گاز و تاسیسات مربوطه						

تبصره ۱: هماهنگی و کنترل این قسمت از برنامه‌ریزی کاربری اراضی وفق عوارض طبیعی موجود و ساخته شده، منطبق با ضوابط و مقررات قانونی مرتبط با هر یک از نهادهای متولی خواهد بود.

تبصره ۲: حفظ بستر و حریم مسیل‌ها به صورت سبز و باز به عنوان سبز پیاده راههای شهری و با در نظر داشتن اتصال و امتداد آنها در کل شهر مورد تاکید ویژه است. پوشاندن مسیل‌ها و یا تخصیص آنها به کاربری غیر از سبز و باز اکیدا ممنوع است.

۲-۳-۱۴- باغات واقع در پهنه سکونت

کلیه اراضی که وفق قانون حفظ و گسترش باغات به عنوان باغ تشخیص داده می‌شوند، می‌بایستی شناسایی و حفاظت گردند.

۲-۳-۱۵- تجاری

طبقه بندی فعالیت های تجاری، با توجه به نوع و مقیاس عملکرد، به صورت عام، مطابق با جدول زیر صورت گرفته است.

جدول شماره ۲۰ - طبقه بندی فعالیت‌های کاربری تجاری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۷۱۱۱	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانواپی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی و سایر مایحتاج اولیه
		۷۱۱۰			محل	۷۱۱۲	فروش خدمات: خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشکشویی، کلید سازی و ...) (*حمایت از این فعالیت‌ها با توجه به ماهیت خدماتی آن در تخصیص عوارض مورد تاکید است)
						۷۱۱۳	آرایشگاه‌ها
						۷۱۱۴	مطب پزشک
	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی			۷۱۲۱	فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل کارواش
					ناحیه	۷۱۲۰	فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی
						۷۱۲۲	فروشی یا فروش خدمات فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک شعبه فروش نفت، پیک-

نیک پرکنی							
فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)							
فروش و خدمات دوربین و گوشی‌های موبایل							
فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی، کفافی، ساعت							
سمساری و امانت فروشی							
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							
شعب بانک‌های دولتی و خصوصی	امور مالی	۷۱۲۳					
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل							
بنگاه‌های معاملات ملکی زمین و مستقالات							
اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس	معاملات و اجاره و کرایه کالا	۷۱۲۴					
اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه							
خدمات مسافرتی							
خدمات حمل و نقل							
دفاتر فنی (تابلونویسی، پارچه‌نویسی، فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	۷۱۲۵					
فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب و کار و حرف، دفاتر							

تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفاتر شرکت - های خصوصی عکاسی‌ها							
دفاتر امور مشترکین، دفاتر تلفن راه دور خدمات سرایداری، نظافت، شستشو مؤسسات ترمیم مو و زیبائی							
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	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	۷۱۳۱	منطقه	۷۱۳۰			
دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ) فروش یراق آلات ساختمانی (ابزار، رنگ قفل، کلیدسازی و ...) بازارهای روز و هفتگی تعاونی های مصرف کارکنان ادارات و فروشگاههای زنجیره ای مصرف فروش حیوانات خانگی (پرند، ماهی تزئینی و ..)							
صندوق‌های قرض - الحسنه و مؤسسات مالی - اعتباری	امور مالی	۷۱۳۲					
انواع دفاتر خدمات ساختمانی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	۷۱۳۳					

رسانه های دیجیتال	۷۱۳۴					
مراکز کاروباری	۷۱۳۵					
آمولانس خصوصی	۷۱۳۶					
ارائه خدمات اینترنت	۷۱۳۷					
دفاتر حسابرسی	۷۱۳۸					
دفاتر احزاب		۷۲۱۰				
تشکل های مردم نهاد		۷۲۲۰				
موسسات خیریه		۷۲۳۰				
اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها		۷۲۴۰				
رسانه های دیجیتال خبری		۷۲۵۰				
هیات های ورزشی		۷۲۶۰				
آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی	۷۲۷۱		آموزشگاه های ویژه (**در پهنه های ۴ و ۵ مسکونی، این فعالیت به عنوان فعالیت های مجاز مستلزم تشویق تلقی می گردد.)	۷۲۷۰	غیر انتفاعی	۷۲۰۰
آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی	۷۲۷۲					
آموزشگاه های بهداشت، سلامت، زیبایی	۷۲۷۳					
آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی	۷۲۷۴					
آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات	۷۲۷۵					
آموزشگاه های رانندگی	۷۲۷۶					
آموزشگاه های زبان های خارجی	۷۲۷۷					
آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه های علمیه)	۷۲۷۸					

☑ ضوابط و مقررات

تبصره ۱: در تجاری مقیاس محله با رویکرد و هدف تقویت زمینه استقرار فعالیت های خدماتی مقیاس محلی، استقرار در مرکز محلات و درون بافت های مسکونی، پیشنهاد می گردد، لذا ضوابط آن نیز در قالب ضوابط طرح تفصیلی تعیین خواهد گردید.

✓ حداقل مساحت زمین

تبصره ۱: حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای کاربری های تجاری مقیاس ناحیه و بعضا منطقه که به صورت غیر مختلط شکل می گیرند، نظیر کارواش، فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی، داروخانه و دراگ استور، شعب بانک های دولتی و خصوصی، بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل و... متناسب با مقیاس آن ها به شرح زیر خواهد بود:

- تجاری مقیاس ناحیه: حداقل مساحت قطعه زمین ۵۰۰ مترمربع
- تجاری مقیاس منطقه: حداقل مساحت قطعه زمین ۷۵۰ مترمربع

حدنصاب اعلام شده، با توجه به موقعیت درآمدی منطقه، نقش ترافیکی و اجتماعی محور دسترسی مربوطه و ...، در طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد.

■ تذکر مهم:

کاربری‌های مقیاس منطقه با توجه به نوع فعالیت، میزان جذب جمعیت (شهروند و زائر)، مشخصات مکانی مورد نیاز و ...، نشانه مرکز منطقه پیشنهادی در طرح جامع، با رعایت سرانه‌های هریک از کاربری‌ها، توسط طرح تفصیلی مکانیابی خواهند شد.

با هدف افزایش سطح تحقق‌پذیری کاربری‌های و اکتساب حقوق شهر، ضروری است، حتی الامکان در طرح تفصیلی از تخصیص زمین به کاربری تجاری به صورت خالص پرهیز گردیده و حتی الامکان کاربری‌های انتفاعی (مانند تجاری، اقامتی و مسکونی تراکم زیاد) در راستای تخصیص و تامین زمین خالص به کاربری‌های خدماتی عمومی غیرانتفاعی شامل آموزشی در تمام سطوح، فرهنگی، درمانی و سبز، تاسیسات شهری (به جز حمام‌های عمومی)، ورزشی و یا تامین خدمات عمومی غیر انتفاعی قابل تامین در زیربنا به صورت پروژه‌های تلفیقی و یا در قالب ضوابط، تعریف شوند.

✓ دسترسی سواره

■ مقیاس محله

تامین دسترسی این گروه، در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر ممنوع است. استقرار فعالیت تجاری محله در تلفیق با مسکونی فقط در طبقه همکف مجاز می باشد. سطح اختصاص یافته به فعالیت تجاری محله در تلفیق با مسکونی بیشتر از ده درصد از سطح پلاک و کمتر از ۳۰ مترمربع نباشد (به عبارتی تخصیص تجاری محله به عنوان تشویقی برای قطعات بالای ۳۰۰ متر محسوب می گردد).

ارتفاع مجاز برای این قبیل اماکن در طرح‌های بازسازی نبایستی از ۳,۵ متر (از کف گذرگاه عام تا کف بام یا طبقه فوقانی) تجاوز کند.

استقرار مشاغلی مانند مطب پزشکی، دفتر مهندسی، دفتر وکالت، دوزندگی و کارگاه صنایع دستی مشروط بر اینکه بیش از ۳۰ درصد سطح واحد مسکونی را اشغال ننموده و شاغلین اصلی هریک از مشاغل فوق‌الذکر ساکنین همان واحد مسکونی باشند، در کاربری مسکونی مجاز است.

تبصره ۱: این ضوابط در زیر پهنه های ۴ و ۵ با توجه به شرایط اجتماعی و اقتصادی آن در قالب ضوابط طرح تفصیلی قابل تعدیل می باشد. و در زیر پهنه های ۱ و ۲ نیز با توجه به شرایط ویژه آن مناطق قابل تشدید هستند.

▪ **مقیاس ناحیه و منطقه**

این اراضی می بایستی حداقل دارای بر ۶ متر به خیابان های درجه دو اصلی شهری (مطابق با طبقه بندی شورایعالی شهرسازی و معماری) بوده و الزاماً دسترسی پشتیبان با برحداقل ۶ متر به معبر با عرض حداقل ده متر را دارا باشد.

تبصره ۱: در صورت عدم حصول هرکدام از شرایط فوق، درجه کاربری در قالب ضوابط طرح تفصیلی بر حسب شرایط محل تقلیل خواهد یافت.

✓ **نحوه تامین پارکینگ**

تامین پارکینگ مورد نیاز مختص کارکنان در کاربری تجاری مقیاس ناحیه و منطقه، به ازای هر واحد تجاری (معادل یک دربند مغازه) یا ۵۰ مترمربع خالص تجاری، برابر با یک محل پارک در داخل قطعه الزامی است. برای واحدهای تجاری با مساحت بیشتر از ۵۰ مترمربع، به ازای هر ۲۵ مترمربع خالص تجاری یک واحد پارکینگ اضافه می بایست تامین گردد. همچنین پیش بینی پارکینگ مراجعه کنندگان در مجموعه های تجاری، و همچنین فضای پارک حاشیه ای در تجاری های خطی و محوری، در طرح تفصیلی الزامی خواهد بود.

بدیهی است این ضوابط در انطباق با شرایط هر زیر پهنه قابل تدقیق در قالب طرح های تفصیلی خواهند بود.

۲-۳-۱۶- بافت تاریخی

در محدوده بافت تاریخی کلیه طرح های تفصیلی، موضعی و یا موضوعی باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد.

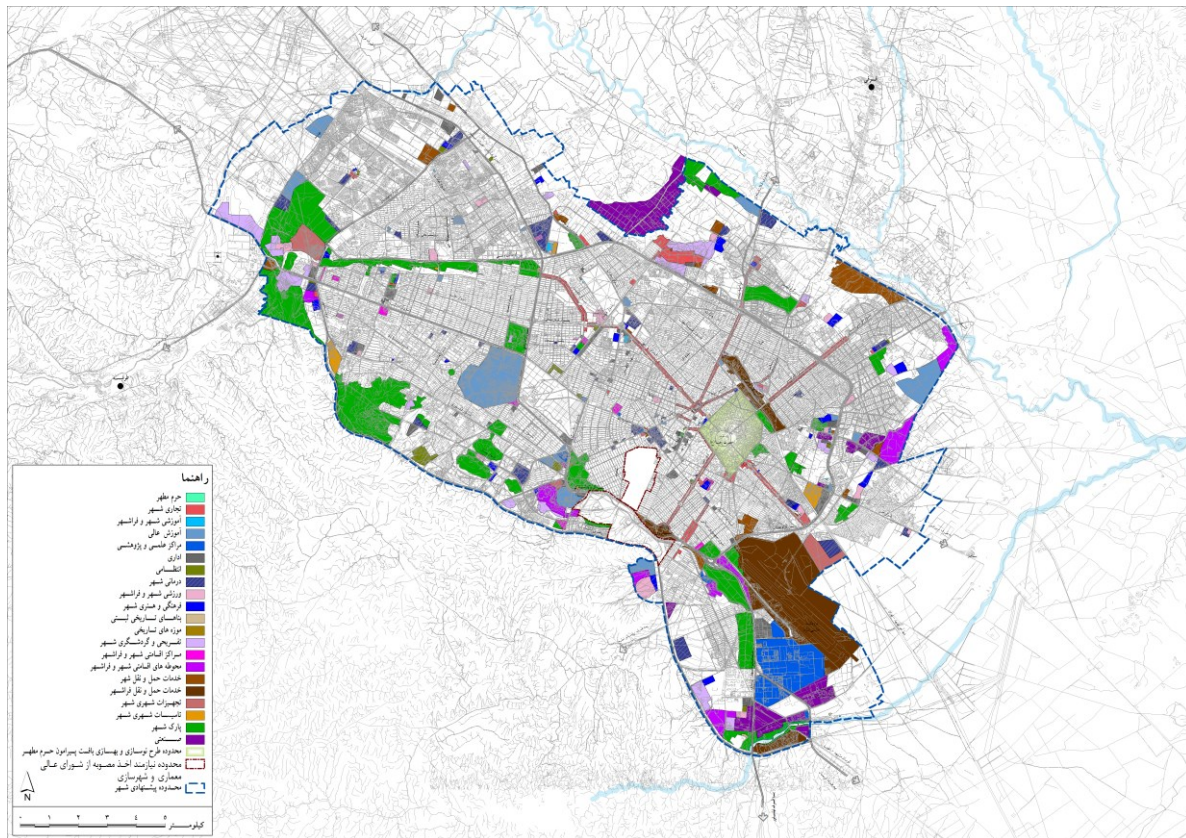
۲-۴- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در کاربری های مقیاس

شهری

در نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد براساس جدول طبقه بندی کاربری اراضی، بخشی از سطح شهر به حدود مشخصی از اراضی با تعیین نحوه استفاده از اراضی با عنوان کاربری های مقیاس شهری نظیر؛ آموزش، تحقیقات و فناوری- فرهنگی، هنری - اداری، نظامی و انتظامی و ... تخصیص یافته است. نحوه استفاده از آن اراضی مطابق با نوع کاربری تعیین شده است و نحوه استفاده از اراضی مذکور به جز فعالیت هایی که در ذیل هر یک از کاربری های مقیاس شهری مطرح می گردد، برای سایر فعالیت ها مجاز نیست. با توجه به اینکه غالب کاربری های مقیاس شهری پیشنهادی طرح جامع، در راستای شکل گیری مراکز شهر و منطقه ای و منطبق بر موتورهای محرک توسعه جانمایی شده اند، تعریف پروژه های شهری در این موقعیت ها به گونه ای که تخصیص کاربری های انتفاعی مرتبط همزمان با تامین و تحقق کاربری های خدماتی صورت پذیرد، توصیه می گردد.

شایان ذکر است در خصوص ضوابط کاربری های مقیاس شهر و فراشهر که در خارج از محدوده شهر واقع می گردند با توجه به اینکه تا قبل از ارائه طرح به شورای عالی شهرسازی هیچگونه ضابطه ای توسط مشاور ارائه نگردیده و در نتیجه بررسی آن در سطوح استانی صورت نگرفته و ضوابطی که متعاقبا ارسال گردید، فاقد مطالعات پایه پشتیبان و واجد مغایرتهای جدی با ضوابط شورای عالی می باشد، در این مجلد اساسا ورودی به آن انجام نگردیده است. لذا تدوین ضابطه حریم منوط به ارائه مطالعات و نتایج آن، می بایستی متعاقبا صورت پذیرد.

نقشه ۴: کاربری های مقیاس شهری پیشنهادی



۲-۴-۱- آموزش، تحقیقات و فناوری

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری آموزش عالی تخصیص یافته است، احداث مدارس عالی، مراکز آموزش علمی و کاربردی، دانشسرا، دانشکده، دانشگاه، حوزه های علمیه، مراکز پژوهشهای علمی کاربردی و مذهبی، پژوهش های مذهبی و پارکهای علمی و فناوری مجاز می باشد.

جدول شماره ۲۱ - طبقه بندی فعالیت های کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۱	مدارس عالی	
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی	
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده	
					۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۲۱	حوزه های علمیه
							۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی
							۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی
۲۱۳۰	۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری						

☑ ضوابط و مقررات

تبصره ۱: در این اراضی به جز فعالیت های آموزشی مربوطه و تاسیسات خدماتی وابسته به آن (نظیر سالن های اجتماعات، سلف سرویس، کتابخانه، زمین های ورزشی و ...) احداث خوابگاه های دانشجویی، سرایداری و نگهداری مجاز است.

احداث مراکز آموزش، تحقیقات و فناوری نیازمند تهیه طرح ویژه براساس ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و حوزه های علمیه است. رعایت موارد ذیل در ساخت و طراحی آن ها از موارد الزامی است:

✓ حداقل مساحت زمین: ۵ هکتار

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر سطح اشغال: ۲۵ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر طبقات: ۳ طبقه

تبصره ۱: احداث خوابگاه برای تامین نیاز دانشجویان در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز امکان پذیر است.

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد از زیربنا در این کاربری امکان احداث کاربری های انتفاعی (تجاریهای متناسب با عملکرد دانشگاه) متناسب با کاربری آموزش عالی را دارد.

✓ دسترسی سواره:

تامین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و علاوه بر آن تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.

در صورت کمبود زمین در بافت های پر شهر و محدودیت تامین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تامین زمین به میزان حداقل ۵۰ درصد مساحت فوق، مجاز خواهد بود. بدیهی است این تبصره، ناظر بر کاربری های آموزش عالی موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری تامین سرانه های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

✓ تامین فضای پارکینگ:

تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰ نفر دانشجو و کارکنان یک جای پارک در داخل محدوده کاربری الزامی است.

تبصره ۱: تامین فضای باز بدون احتساب پارکینگ مورد نیاز الزامی است.

۲-۴-۲- آموزش

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری آموزشی مقیاس شهر تخصیص یافته است، خدمات تحصیلی تخصصی (مانند: کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد) و مدارس اتباع خارجی مجاز می باشد.

جدول شماره ۲۲- طبقه بندی فعالیتهای کاربری آموزشی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۴۰	شهر و فراشهر	۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدرسی که با تایید اداره کل آموزش و پرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می گردند)
						۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی

▪ ضوابط و مقررات کاربری فوق توسط متولی مربوطه و ارگانهای ویژه تعیین خواهد شد.

۲-۴-۳- اداری، نظامی، انتظامی

کاربری فوق به سه کاربری مجزا اداری، نظامی و انتظامی تفکیک می گردد. که در جدول زیر آمده است.

جدول شماره ۲۳ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری اداری، نظامی، انتظامی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۳۰۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۳۱۰	اداری	۲۳۱۳	شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان های تابعه
							۱-۲۳۱۳
							سرپرستی بانک ها
							۲-۲۳۱۳
							سازمان ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها
							۳-۲۳۱۳
شرکت های وابسته به وزارتخانه ها							
۴-۲۳۱۳							سفارتخانه ، کنسولگری و سازمان های بین المللی
۵-۲۳۱۳							بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح و ...)
۶-۲۳۱۳							سمن ها و تشکل های غیر دولتی مردم نهاد با فعالیت غیر اقتصادی و غیر انتفاعی
۲۳۲۱				۲۳۲۰	اداری غیر دولتی ویژه (بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها در کدهای شماره ۲۳۲۲ تا ۲۳۲۵ علی رغم اینکه این فعالیت ها گونه ای از		
۲۳۲۲							دفاتر وکالت

دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق	۲۳۲۳	تجاری هستند ولی تجاری محسوب					
دفاتر روزنامه و مجله	۲۳۲۴	نگردیده و به عنوان فعالیت اداری					
دفاتر مهندسی	۲۳۲۵	ویژه منظور شده اند.					
پزشکی قانونی	۱-۲۳۳۳	شهر و فراشهر	۲۳۳۳	انتظامی	۲۳۳۰		
مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)	۲-۲۳۳۳						
ساختمان های ادارات نیروی انتظامی	۳-۲۳۳۳						
راهنمایی و رانندگی	۴-۲۳۳۳						
مجتمع قضایی	۵-۲۳۳۳						
دادگستری	۶-۲۳۳۳						
زندان	۱-۲۳۳۴	خارج از محدوده شهر	۲۳۳۴				
پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی		۲۳۴۱		نظامی	۲۳۴۰		
میادین نبرد و امور آموزشی موجود		۲۳۴۲					

۲-۴-۳-۱-اداری

در کاربری اداری احداث شهرداری و شورای شهر و سازمان های تابعه، سرپرستی بانکها، سازمانها، شرکتها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه‌ها، سفارتخانه، کنسولگری و سازمانهای بین المللی، بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و...) مجاز است.

ضوابط و مقررات

در احداث کاربری داری رعایت موارد زیر الزامی است:

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲۰۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر سطح اشغال: ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر طبقات: ۴ طبقه

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

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۵۰ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۲-۴-۳-۲- اداری غیر دولتی ویژه

در کاربری اداری غیر دولتی ویژه احداث سمن ها و تشکل های غیر دولتی، دفاتر وکالت، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفاتر روزنامه و مجله و دفاتر مهندسی مجاز است. کارکردهای فوق به صورت کاربری مکانیابی نمی شوند بلکه به عنوان فعالیت مجاز در قالب سایر کاربری ها در طرح تفصیلی تعیین خواهند گردید.

۲-۴-۳-۳- انتظامی

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری انتظامی تخصیص یافته است، احداث پزشکی قانونی، ساختمان های ادارات نیروی انتظامی، راهنمایی و رانندگی، مجتمع قضایی و دادگستری مجاز است. مراکز اصلاحی موجود در مواردی که فاقد طرح مصوب جایگزین می باشند، در نقشه کاربری اراضی طرح جامع تحت عنوان کاربری انتظامی موجود معرفی شده اند.

☑ ضوابط و مقررات

در احداث کاربری انتظامی رعایت موارد زیر الزامی است:

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲۰۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر سطح اشغال: ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر طبقات: ۴ طبقه

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

سایت هایی مانند شهرک حرکت از قاعده ساخت و ساز مستثنی بوده و در قالب طرح ویژه مصوب می گردند.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۵۰ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۲-۴-۳-۴- نظامی

باتوجه به قانون انتقال پادگانها توسعه فضاهای نظامی در داخل شهر امکان پذیر نمی باشد.

۲-۴-۴- ورزشی

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری ورزشی تخصیص یافته است، احداث مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)، استادیوم ها، زورخانه‌ها و پیست های ورزشی دوچرخه، اسکیت مجاز است.

جدول شماره ۲۴ - طبقه بندی فعالیت‌های کاربری ورزشی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۴۰۰	ورزشی	۲۴۴۰	شهر و فراشهر	۲۴۴۱	مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)
						۲۴۴۲	استادیوم ها
						۲۴۴۳	زورخانه ها
						۲۴۴۴	پیست های ورزشی، دوچرخه و اسکیت

ضوابط مربوط به احداث مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالنهای ورزشی)، پیست های ورزشی، دوچرخه و اسکیت:

✓ حداقل مساحت زمین: ۱ هکتار

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲ برابر سطح اشغال

✓ حداکثر سطح اشغال:

برای اراضی تا ده هکتار، ۵ درصد سطح کل زمین و حداکثر سه هزار متر مربع و برای اراضی بیشتر از ده هکتار، ۳ درصد سطح کل زمین و حداکثر شش هزار متر مربع می باشد.

✓ حداکثر طبقات: ۲ طبقه

تبصره ۱: احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری به منظور استفاده برای تاسیسات، انباری و پارکینگ بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

✓ دسترسی سواره:

تامین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و فرعی و علاوه بر آن تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.

در صورت کمبود زمین در بافت های پر شهر و محدودیت تامین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تامین زمین به میزان حداقل ۵۰ درصد مساحت فوق، مجاز خواهد بود.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

به ازای هر ۱۰ نفر ظرفیت پذیرش تامین یک واحد جای پارک ضروری است در هر صورت توصیه می گردد اثر سنجی ترافیکی تهیه شود.

تبصره ۱: حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده است که حداکثر تا ارتفاع ۷۰ سانتی متر دیوار و تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متر نرده خواهد بود.

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های مقیاس شهری پیشنهادی، معادل ۳۰ درصد از زیربنا در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری تامین سرانه های پیشنهادی خدماتی تعریف شده است.

۲-۴-۱- ضوابط مربوط به احداث استادیوم:

ضوابط احداث استادیوم های ورزشی بنا به طرح ویژه و ضوابط متولی مربوطه تعیین خواهد شد.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

به ازای هر ۱۰ نفر ظرفیت پذیرش تامین یک واحد جای پارک ضروری است در هر صورت توصیه می گردد اثر سنجی ترافیکی تهیه شود.

تبصره ۱: حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده است که حداکثر تا ارتفاع ۷۰ سانتی متر دیوار و تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متر نرده خواهد بود.

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد از زیربنا در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری تامین سرانه های پیشنهادی خدماتی تعریف شده است.

۲-۴-۲- ضوابط مربوط به احداث زورخانه:

✓ حداقل مساحت زمین: ۵۰۰ متر مربع

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۱۰۰ درصد

✓ حداکثر سطح اشغال: ۱۰۰ درصد

✓ حداکثر طبقات: ۱ طبقه

✓ ضوابط نحوه تامین پارکینگ:

با توجه به ویژگی های خاص کاربری فوق تامین پارکینگ الزامی نیست.

۲-۴-۵-درمانی

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری درمانی تخصیص یافته است، احداث بیمارستان های اصلی شهر، شیرخوارگاه و پرورشگاه، تیمارستان، خانه سالمندان، مراکز توانبخشی و درمانگاههای دامپزشکی مجاز است.

جدول شماره ۲۵ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری درمانی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۵۰۰	درمانی	۲۵۴۰	شهر	۲۵۴۱	بیمارستان های اصلی شهر
						۲۵۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)
						۲۵۴۳	تیمارستان
						۲۵۴۵	خانه سالمندان
						۲۵۴۶	مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی
						۲۵۴۷	درمانگاه های دامپزشکی

۲-۴-۵-۱-ضوابط احداث بیمارستانهای اصلی شهر:

تبصره ۱: ایجاد واحدهای مسکونی مرتبط با کارکنان در این اراضی ممنوع است و به جز فعالیت های مذکور، احداث سرایداری و نگهبانی مجاز می باشد.

احداث مراکز بهداشتی-درمانی براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی نیاز به طرح ویژه دارد. رعایت توصیه های ذیل در ساخت و طراحی آن ها از موارد الزامی است:

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲۰۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر سطح اشغال: ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداقل مساحت زمین: ۳ هکتار

✓ دسترسی سواره :

تامین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و علاوه برآن تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.

در صورت کمبود زمین در بافت های پر شهر و محدودیت تامین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تامین زمین به میزان حداقل ۵۰ درصد مساحت فوق، مجاز خواهد بود.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ به میزان یک سوم مساحت زیربنا در قالب اشغال مجاز الزامی است. 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 متر مربع، به عنوان فضای سبز محاسبه می گردد و صدور پایان کار منوط به کاشت درختان می باشد.

تبصره ۱: احداث دو طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به منظور استفاده برای تاسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد از زیربنا در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند مطب پزشکان، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و...) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری های درمانی موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری سرانه های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۲-۴-۵-۲- ضوابط احداث مرکز نگهداری کودکان بی سرپرست، تیمارستان و خانه سالمندان:

✓ حداقل مساحت زمین: ۱ هکتار

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین

✓ حداکثر سطح اشغال: ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین

■ بدیهی است کاربری های موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع از مساحت زیر بنا یک جای پارک برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

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 متر مربع به عنوان فضای سبز محاسبه می گردد. صدور پایانکار منوط به کاشت درختان می باشد.

۲-۴-۵-۳- ضوابط احداث مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی:

- ✓ حداقل مساحت زمین: ۵۰۰ متر مربع
- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲۰۰ درصد مساحت قطعه زمین
- ✓ حداکثر سطح اشغال: ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین
- ✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع از مساحت زیر بنا یک جای پارک برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

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 متر مربع به عنوان فضای سبز محاسبه می گردد. صدور پایانکار منوط به کاشت درختان می باشد.

۲-۴-۵-۴- ضوابط درمانگاه های دامپزشکی:

ضوابط کاربری فوق در قالب طرح های تفصیلی ارائه گردد.

۲-۴-۶- فرهنگی هنری

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری فرهنگی تخصیص یافته است، احداث کتابخانه های مرکزی تخصصی، مجتمع های فرهنگی، سالن های اجتماعات، سالن های کنسرت، سینما، تئاتر، موزه های آثار هنری و نمایشگاه های معاصر مجاز است.

جدول شماره ۲۶- طبقه بندی فعالیتهای کاربری فرهنگی هنری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۶۰۰	فرهنگی هنری	۲۶۴۰	شهر	۲۶۴۱	کتابخانه های مرکزی تخصصی
						۲۶۴۲	مجتمع های فرهنگی
						۲۶۴۳	سالن اجتماعات
						۲۶۴۴	سینما
						۲۶۴۵	تئاتر
						۲۶۴۶	سالن کنسرت
						۲۶۴۷	موزه های آثار هنری و نمایشگاه های معاصر

☑ ضوابط و مقررات

- ✓ حداقل مساحت زمین: ۲۰۰۰ متر مربع
- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲۰ درصد مساحت قطعه زمین
- ✓ حداکثر سطح اشغال: ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین
- ✓ حداکثر طبقات: ۴ طبقه

تبصره ۱: احداث زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری مجاز بوده و در صورتی که به منظور استفاده برای تاسیسات، انباری و پارکینگ باشد، در تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد. زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

در صورت کمبود زمین در بافت های پر شهر و محدودیت تامین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تامین زمین به میزان حداقل ۵۰ درصد مساحت فوق، مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: به منظور تشویق به ساخت این مجموعه ها ۳۰ درصد از میزان زیربنای مجاز این کاربری قابل تخصیص به خدمات انتفاعی مرتبط مانند فروش محصولات فرهنگی می باشد. بدیهی است این تبصره، ناظر بر کاربری های فرهنگی هنری موجود نبوده و با هدف افزایش تحقق پذیری تامین سرانه های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع از مساحت زیر بنا یک جای پارک برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

۲-۴-۷-تاریخی

اراضی که طبق طرح جامع کلانشهر مشهد به کاربری تاریخی تخصیص یافته است، بر اساس مقیاس عملکرد شامل فعالیتها طبق جدول زیر می باشند.

جدول شماره ۲۷- طبقه بندی فعالیتهای کاربری تاریخی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۷۰۰	تاریخی	۲۷۱۰	بناهای تاریخی ثبتی
				۲۷۲۰	محوطه های تاریخی
				۲۷۳۰	بناهای یادبود
				۲۷۴۰	آرامگاه مشاهیر
				۲۷۵۰	اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آن ها
۲۷۶۰	موزه های تاریخی				

به منظور تشویق مالکین و یا بهره برداران به حفظ و احیاء آثار تاریخی کلیه کارکردهای مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی (اعم از رستوران سنتی، کارگاههای تولید و عرضه صنایع دستی، هتل میراثی و...) به عنوان فعالیت مجاز در کاربری تاریخی محسوب می گردد لذا عوارض تجاری به آنها تعلق نمی گیرد.

ضوابط کلیه کاربری های تاریخی توسط اداره کل میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی تهیه خواهد گردید.

۲-۴-۸-مذهبی

کاربری مذهبی براساس طبقه بندی کاربری اراضی کلانشهر مشهد شامل؛ کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه های اقلیت های اقلیت های دینی، مسجد جامع، مصلی، مهدیه می باشد.

جدول شماره ۲۸- طبقه بندی فعالیتهای کاربری مذهبی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۸۰۰	مذهبی	۲۸۱۰	شهر	۲۸۱۳	کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی، مسجد جامع، مصلی، مهدیه

☑ ضوابط و مقررات

- ✓ حداقل مساحت زمین: یک هکتار
 - ✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۱۰۰ درصد مساحت قطعه زمین
 - ✓ حداکثر سطح اشغال: ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین
 - ✓ حداکثر طبقات: ۲ طبقه
 - بدیهی است کاربری های مذهبی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
 - ✓ نحوه تامین پارکینگ:
- به ازای هر ۱۰ نفر ظرفیت پذیرش تامین یک واحد جای پارک ضروری است. بدیهی است کاربری های مذهبی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

۲-۴-۹- خدمات حمل و نقل

دراراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری خدمات حمل و نقل مقیاس شهری تخصیص یافته است، پایانه های مینی بوس، اتوبوس و ...، پایانه های جابجایی مسافر خودروهای دربستی، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین و پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تاسیسات مرتبط به عنوان کاربری مقیاس شهری و فرودگاه ایستگاههای قطار، ترمینال های اتوبوس بین شهری و پایانه بار به عنوان کاربری خدمات حمل و نقل فراشهری مجاز است.

جدول شماره ۲۹- طبقه بندی فعالیتهای کاربری خدمات حمل و نقل

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۲۰۰	خدمات حمل و نقل	۳۲۴۰	شهر	۳۲۴۱	پایانه های مینی بوس، اتوبوس
						۳۲۴۲	پایانه های جابه جایی مسافر خودروهای دربستی
						۳۲۴۳	پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
						۳۲۴۴	پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تاسیسات مرتبط
۳۲۵۰	فراشهر	۳۲۵۰	فرودگاه	۳۲۵۱	فرودگاه		
				۳۲۵۲	ایستگاه های قطار		
				۳۲۵۳	ترمینال های اتوبوس بین شهری		
				۳۲۵۴	پایانه بار		

احداث تمامی کاربری های فوق مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب در مراجع ذیصلاح می باشد.

۲-۴-۱۰- تجهیزات شهری

اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری تجهیزات شهری تخصیص یافته است، شامل نمایشگاه دائمی، مراکز امداد و نجات هلال احمر و گورستان موجود می باشد. احداث کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و حمل و نقل بار می بایست در خارج از محدوده شهر صورت پذیرد.

جدول شماره ۳۰ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری تجهیزات شهری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۱	گورستان موجود
						۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی
۳۴۵۰			تجهیزات شهری	۳۴۵۰	خارج از محدوده شهر	۳۴۵۱	کشتارگاه
						۳۴۵۲	گورستان
						۳۴۵۳	مرکز دفع بهداشتی زباله
						۳۴۵۴	میدان مرکزی میوه و تره بار
۳۴۵۵	حمل و نقل بار						

تمامی کاربری های فوق مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب در مراجع ذیصلاح می باشد. تصویب طرح ویژه نمایشگاه بین المللی در کمیسیون ماده ۵ ضروری است.

۲-۴-۱۱- پارک

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری پارک تخصیص یافته است، احداث پارک شهری همچون بوستانهای اصلی شهر، پارک جنگلی و پارک کوهستان مجاز است.

جدول شماره ۳۱ - طبقه بندی فعالیتهای کاربری پارک

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۲۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)

تبصره ۱: با توجه به ویژگی منحصر به فرد پارکها، ساخت و ساز به صورت سنگین و دائمی در آنها ممنوع بوده و فعالیت های مکمل و پشتیبان پارکها شامل سرویس های بهداشتی، نگهبانی، دفتر اداری

پارک و گلخانه، کیوسک عرضه مواد غذایی، آشامیدنی، محصولات فرهنگی و ورزشی به صورت محدوده و با سازه های سبک اکولوژیک، به تفکیک زیر و در قالب رعایت شرایط مذکور امکانپذیر خواهد بود.

۲-۴-۱۱-۱- بوستان های شهری

✓ حداکثر سطح اشغال:

برای اراضی تا ده هکتار، ۵ درصد سطح کل زمین و حداکثر سه هزار متر مربع و برای اراضی بیشتر از ده هکتار، ۳ درصد سطح کل زمین و حداکثر شش هزار متر مربع.

✓ حداکثر طبقات: ۱ طبقه و ۴ متر

۲-۴-۱۱-۲- پارک های جنگلی و کوهستان :

✓ حداکثر سطح اشغال:

برای اراضی تا ده هکتار، ۳ درصد سطح کل زمین و حداکثر دو هزار متر مربع و برای اراضی بیشتر از ده هکتار، ۲ درصد سطح کل زمین و حداکثر چهار هزار متر مربع.

✓ حداکثر طبقات: ۱ طبقه

✓ حداکثر سطوح پیوسته جرم گذاری: ۵۰۰ مترمربع

انتخاب اراضی با حداقل شیب و توپوگرافی جهت ساخت و ساز تبصره ۱: احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در سطح اشغال مجاز به منظور استفاده برای تاسیسات، انباری و سرویس های بهداشتی بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است. حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تخصیص حداقل ۴ درصد و حداکثر ۸ درصد (منتج از مطالعات اثر سنجی ترافیک) از مساحت پارک به صورت روباز در تلفیق با فضای سبز و توزیع شده در قالب ورودی های پارک ضروری می باشد.

۲-۴-۱۲- باغات و کشاورزی

اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری باغات و کشاورزی تخصیص یافته است، مشتمل بر باغات شامل باغات مثمر، باغات آستان قدس رضوی و باغات گیاه شناسی است. اراضی کشاورزی نیز شامل مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه و گلخانه ها می باشد.

جدول شماره ۳۲- طبقه بندی فعالیت‌های کاربری باغات و کشاورزی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۴۰۰	باغات و کشاورزی	۴۴۱۰	کشاورزی	۴۴۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
				۴۴۲۰	باغات	۴۴۲۱	گلخانه ها
						۴۴۲۲	باغات مثمر
						۴۴۲۳	باغات آستان قدس رضوی
							باغات گیاه شناسی

حفظ باغات مورد تاکید می باشد. هرگونه تغییر در آن مغایرت اساسی در طرح جامع محسوب می شود.

۲-۴-۱۳- تفریحی گردشگری

اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری تفریحی گردشگری تخصیص یافته است، مشتمل بر آکواریوم، شهربازی، باغات موضوعی، مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی، باغ تالار در داخل شهر و باغ وحش در خارج از محدوده شهر می باشد.

جدول شماره ۳۳- طبقه بندی فعالیت‌های کاربری تفریحی - گردشگری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۵۰۰۰	تفریحی گردشگری	۵۱۰۰	تفریحی گردشگری	۵۱۱۰	شهر	۵۱۱۱	آکواریوم
						۵۱۱۲	شهربازی
						۵۱۱۳	باغات موضوعی
						۵۱۱۴	مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی
							باغ وحش

۲-۴-۱۳-۱- ضوابط شهرسازی رو باز و باغات موضوعی

✓ حداکثر سطح اشغال:

برای مجموعه‌های تفریحی با غلبه سبز و باز، در اراضی تا ده هکتار، ۵ درصد سطح کل زمین و حداکثر سه هزار متر مربع و برای اراضی بیشتر از ده هکتار، ۳ درصد سطح کل زمین و حداکثر شش هزار متر مربع

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۲ برابر سطح اشغال

✓ حداکثر طبقات: ۲ طبقه

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تخصیص حداقل ۴ درصد و حداکثر ۸ درصد (منتج از مطالعات اثر سنجی ترافیک) از مساحت عرصه به صورت روباز در تلفیق با فضای سبز و توزیع شده در قالب ورودی‌های شهرسازی، باغات موضوعی و باغ وحش ضروری می باشد.

۲-۴-۱۳-۲- ضوابط آکواریوم، مجموعه‌های ورزشی و تفریحی سرپوشیده

آکواریوم، مجموعه‌های ورزشی و تفریحی سرپوشیده مانند شهرسازی سرپوشیده، مجموعه بازیهای آبی، سالنهای ورزشی تفریحی بولینگ و بیلارد و ... :

✓ حداکثر سطح اشغال: ۶۰ درصد سطح کل زمین

✓ حداکثر طبقات: ۳ طبقه

✓ حداکثر تراکم: ۱۵۰ درصد

تبصره ۱: با توجه به ماهیت و نوع این فعالیت، امکان ترکیب و تلفیق این مجموعه، با سایر کاربری‌های هم‌سنخ و سازگار وجود دارد، مشروط بر اینکه، وجه غالب فعالیت به صورت تفریحی حفظ شده و خصوصیات عمده مجموعه به لحاظ بارگذاری تغییر نیابد.

تبصره ۲: تامین فضای باز مورد نیاز داخل کاربری مورد نظر به منظور تجهیز فضای سبز و احداث رمپ پارکینگ پیش بینی می گردد.

حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده است که حداکثر تا ارتفاع ۷۰ سانتی متر دیوار و تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متر نرده خواهد بود.

✓ نحوه تامین پارکینگ:

تامین ۲ واحد جای پارک به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا (به صورت سرپوشیده) برای استفاده کارکنان و مراجعان ضروری می باشد.

۲-۴-۱۴- مراکز اقامتی

دراراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری اقامتی تخصیص یافته است، احداث هتل، هتل، هتل آپارتمان، مسافرخانه و مهمانپذیر، خانه زواری، خوابگاه ادارات و شرکت ها، مهمانسراها و زائرسراهای ادارت مجاز است.

جدول شماره ۳۴- طبقه بندی فعالیت های کاربری مراکز اقامتی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰	شهر و فراشهر	۶۱۱۱	هتل
						۶۱۱۲	متل
						۶۱۱۳	هتل آپارتمان
						۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمانپذیر
						۶۱۱۵	خانه زواری
						۶۱۱۶	خوابگاه ادارات و شرکت ها
						۶۱۱۷	مهمانسراها و زائرسراهای ادارت

ضوابط استقرار مراکز اقامتی در هر محدوده از شهر با لحاظ شرایط محیطی، پس از کنترل اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی و بر اساس سهم زائر تعریف شده در گزارش برنامه ریزی سطوح و سرانه ها توسط مشاوران تهیه کننده طرح تفصیلی حوزه های برنامه ریزی تعیین خواهد شد.

۲-۴-۱۵- محوطه های اقامتی

دراراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری محوطه اقامتی تخصیص یافته است، احداث کمپ، مجموعه اقامتی (با غلبه فضای باز) و اردوگاه (دانشجویی، جهانگردی و ...) مجاز است.

جدول شماره ۳۵- طبقه بندی فعالیت های کاربری محوطه های اقامتی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۶۰۰۰	اقامتی	۶۲۰۰	محوطه های اقامتی	۶۲۱۰	شهر و فراشهر	۶۲۱۱	کمپ ها
						۶۲۱۲	اردوگاه ها

رعایت ضوابط زیر در هر یک از محدوده های تعیین شده با عنوان کاربری مذکور ضرورت دارد:

۲-۴-۱۵-۱- ضوابط مربوط به کمپ:

اختصاص حداکثر ۲ درصد سطح اشغال و حداکثر ۴ درصد تراکم از سطح کل محدوده، در صورتیکه از ۳۰۰۰ متر مربع بیشتر نشود، به سازه دائمی جهت تاسیسات و ابنیه مورد نیاز و حداکثر ۲۰ درصد به سازه های موقت (مانند آلاچیق، چادر و امثال آن) مجاز است.

تبصره ۱: حداقل ۵۰ درصد از سطح کل محدوده به فضای سبز بدون احتساب شبکه دسترسی سواره و پارکینگ اختصاص یابد.

۲-۴-۱۵-۲- ضوابط مربوط به اردوگاه:

اختصاص حداکثر ۵ درصد سطح اشغال و حداکثر ۱۰ درصد تراکم از سطح کل محدوده، در صورتیکه از ۳۰۰۰ متر مربع بیشتر نشود، به سازه دائمی جهت تاسیسات و ابنیه مورد نیاز و حداکثر ۲۰ درصد به سازه های موقت (مانند آلاچیق، چادر و امثال آن) مجاز است.

تبصره ۲: می بایستی حداقل ۶۰ درصد از سطح کل محدوده به فضای سبز بدون احتساب دسترسی سواره و پارکینگ اختصاص یابد.

۲-۴-۱۶- تجاری

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری تجاری تخصیص یافته مشتمل بر کاربری های تجاری انتفاعی و غیر انتفاعی می باشند. در کاربری تجاری انتفاعی وفق جدول ذیل از کدهای ۷۱۴۱ تا ۷۱۴۴ مجاز است.

در کاربری تجاری غیر انتفاعی از کدهای ۷۲۱۰ تا ۷۲۷۸ مجاز خواهد بود.

جدول شماره ۳۶ - طبقه بندی فعالیت های کاربری تجاری

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۴۰	شهر	۷۱۴۱	عملکرد های خرده فروشی یا خدمات	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، موکت و ...)	
						بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه - سنگین و نیمه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و ...)	
						فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم، تجهیزات پزشکی)	
						فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...)	
						تعمیر لوازم خانگی	

فروش لوازم خودرو										
صرافی	امور مالی	۷۱۴۲								
عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار										
مؤسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانک‌ها										
شرکت‌های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات										
دفاتر نمایندگی‌های بانک‌های خارجی										
عمده فروشی کالاها با دوام	تجاری های خاص مقیاس شهر	۷۱۴۳								
راسته‌های صنوف و بورس لوازم بازارها										
تالارهای پذیرایی										
فروشگاه‌های صنایع دستی و فرش										
خدمات پزشکی و سلامتی (آزمایشگاه‌های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)	خدمات فنی و تخصصی	۷۱۴۴								
دفاتر احزاب		۷۲۱۰			غیر انتفاعی	۷۲۰۰				
تشکل‌های مردم نهاد		۷۲۲۰								
مؤسسات خیریه		۷۲۳۰								
اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها		۷۲۴۰								
رسانه‌های دیجیتال خبری		۷۲۵۰								
هیات‌های ورزشی		۷۲۶۰								
آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی	۷۲۷۱	آموزشگاه‌های ویژه (**در پهنه‌های ۴ و ۵ مسکونی، این فعالیت به عنوان فعالیت‌های مجاز مستلزم تشویق تلقی می‌گردد.)	۷۲۷۰							
آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و و هنرهای دستی	۷۲۷۲									
آموزشگاه‌های بهداشت، سلامت، زیبایی	۷۲۷۳									
آموزشگاه‌های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه‌کشی	۷۲۷۴									
آموزشگاه‌های کامپیوتر و ارتباطات	۷۲۷۵									
آموزشگاه‌های رانندگی	۷۲۷۶									
آموزشگاه‌های زبان‌های خارجی	۷۲۷۷									
آموزشگاه‌های علوم قرآنی (به غیر از حوزه‌های علمیه)	۷۲۷۸									

درمحورهایی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری تجاری محوری (مقیاس شهر) تخصیص یافته است، امکان احداث تمامی کاربری‌های تجاری مقیاس شهری میسر است. نحوه احداث و جانمایی این کاربری‌ها به صورت مجتمع، خطی و حاشیه‌ای و ... براساس مطالعات و بررسی طرح‌های تفصیلی است.

☑ ضوابط و مقررات

- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری تجاری مقیاس شهر: ۵۰۰ درصد مساحت قطعه زمین
- ✓ حداکثر سطح اشغال: در طبقات همکف، اول و زیرزمین ۸۰ درصد مساحت قطعه زمین و در طبقات بالاتر پس از رعایت عقب نشینی جانبی و عقب نشینی های محدودیت ارتفاع حداکثر برابر با ۵۰ درصد مجاز است.
- ✓ حداکثر طبقات: ۸ طبقه
- تبصره ۱: در طراحی مجتمع های تجاری، حداکثر معادل ۶۰ درصد مساحت هر طبقه می بایست به سطح خالص تجاری و بقیه سطوح به راهروهای سرپوشیده و دیگر فضاهای جنبی (با احتساب در تراکم) اختصاص یابد.
- تبصره ۲: در این کاربری می بایست حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و به عنوان جلوخان تجهیز گردد.
- ✓ حداقل مساحت زمین: ۱۰۰۰ مترمربع
- ✓ دسترسی سواره:
- دسترسی به محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و فرعی، همراه با دسترسی دوم با عرض حداقل ۱۲ متر
- تبصره ۳: با توجه به ماهیت و نوع این فعالیت، امکان ترکیب و تلفیق این مجموعه، با سایر کاربری-های هم سنخ و سازگار وجود دارد.
- ✓ نحوه تامین پارکینگ:
- تامین ۲ واحد پارکینگ به ازای هر صد متر مربع زیربنای ناخالص به عنوان فضای پارکینگ (به صورت سرپوشیده) برای استفاده کارکنان و مراجعان ضروری می باشد.

۲-۴-۱۷-صنعتی

دراراضی که طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد به کاربری صنعتی تخصیص یافته است، احداث فعالیت های صنعتی برابر جدول زیر مجاز است.

جدول شماره ۳۷- طبقه بندی فعالیت‌های کاربری صنعتی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
					غذایی	۱-۸۱۱۰	تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
						۲-۸۱۱۰	بسته بندی خرما بدون شستشو
						۳-۸۱۱۰	واحد تولید آبنبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال
						۴-۸۱۱۰	واحد تولید نبات (نبات ریزی)
						۵-۸۱۱۰	واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰۰ تن در سال
						۶-۸۱۱۰	واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
						۷-۸۱۱۰	واحد بسته بندی چای
						۸-۸۱۱۰	واحد بسته بندی قهوه
						۹-۸۱۱۰	واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰۰ تن در سال به روش نمک زدن و بدون روش پخت
						۱۰-۸۱۱۰	واحد بسته بندی عسل
						۱۱-۸۱۱۰	تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
						۱۲-۸۱۱۰	تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
						۱۳-۸۱۱۰	آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
						۱۴-۸۱۱۰	واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
						۱۵-۸۱۱۰	تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
						۱۶-۸۱۱۰	واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
						۱۷-۸۱۱۰	واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
						۱۸-۸۱۱۰	واحد تولید آج مون (مخصوص کندوی عسل)
						۱۹-۸۱۱۰	واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
						۲۰-۸۱۱۰	واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
						۲۱-۸۱۱۰	واحد تولید نان بستنی
						۲۲-۸۱۱۰	واحد بسته بندی گلاب
						۲۳-۸۱۱۰	واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
						۲۴-۸۱۱۰	واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
						۲۵-۸۱۱۰	واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
						۲۶-۸۱۱۰	واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد
						۲۷-۸۱۱۰	واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب
					۱-۸۱۲۰	واحدهای قالبی، زلبوبافی و نمد مالی دستی و دست بافت ها	
					۲-۸۱۲۰	شیرازه دوزی حاشه موکت و فرش ماشینی	
					۳-۸۱۲۰	جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)	
					۴-۸۱۲۰	کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)	
					۵-۸۱۲۰	واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال	
					۶-۸۱۲۰	تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و	
					نساجی	۱-۸۱۲۰	واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب
						۲-۸۱۲۰	شیرازه دوزی حاشه موکت و فرش ماشینی
						۳-۸۱۲۰	جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
						۴-۸۱۲۰	کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
						۵-۸۱۲۰	واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال

روبان							
واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه	۷-۸۱۲۰						
واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)	۸-۸۱۲۰						
پارچه بافی دستی (غیر موتوری)	۹-۸۱۲۰						
واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی	۱۰-۸۱۲۰						
واحد تولید الیاف پروپیلن	۱۱-۸۱۲۰						
واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن	۱-۸۱۳۰						
واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده	۲-۸۱۳۰	چرم	۸۱۳۰				
واحد تولید پستانی کشش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال	۳-۸۱۳۰						
واحد تولید کشش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال	۴-۸۱۳۰						
واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم	۵-۸۱۳۰						
واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم	۶-۸۱۳۰						
واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده	۱-۸۱۴۰						
واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه	۲-۸۱۴۰						
واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده	۳-۸۱۴۰						
واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده	۴-۸۱۴۰						
واحد تولید لوازم تحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده	۵-۸۱۴۰						
واحد صحافی و چاپ خانه ساده	۶-۸۱۴۰	سلولزی	۸۱۴۰				
واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای	۷-۸۱۴۰						
واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی	۸-۸۱۴۰						
واحد مبل سازی وسایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد	۹-۸۱۴۰						
تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده	۱۰-۸۱۴۰						
واحد تولید موارد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)	۱-۸۱۵۰						
واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو	۲-۸۱۵۰						
واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه	۳-۸۱۵۰						
واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلندر اکسیژن	۴-۸۱۵۰	دارویی، آرایشی و بهداشتی	۸۱۵۰				
واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی	۵-۸۱۵۰						
واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک	۶-۸۱۵۰						
واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)	۱-۸۱۶۰						
واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات	۲-۸۱۶۰						
واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.	۳-۸۱۶۰	برق و الکترونیک	۸۱۶۰				
واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک	۴-۸۱۶۰						
واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره	۵-۸۱۶۰						

واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آرایشگاهی بدون آبکاری	۶-۸۱۶۰					
واحد تولید انواع ساعت	۷-۸۱۶۰					
واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ	۸-۸۱۶۰					
واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری	۹-۸۱۶۰					
واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری	۱۰-۸۱۶۰					
واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن	۱۱-۸۱۶۰					
واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)	۱۲-۸۱۶۰					
واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس	۱۳-۸۱۶۰					
واحد تولید آفتامات	۱۴-۸۱۶۰					
واحد تولید مودم و میکروکنترل	۱۵-۸۱۶۰					
واحد طراحی و مونتاژ تایمر	۱۶-۸۱۶۰					
واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری	۱۷-۸۱۶۰					
واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)	۱-۸۱۷۰	کشاورزی	۸۱۷۰			
واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه	۲-۸۱۷۰					
واحد پرورش کرم ابریشم	۳-۸۱۷۰					
واحد پرورش ماهی زینتی	۴-۸۱۷۰					
آزمایشگاه دامپزشکی	۵-۸۱۷۰					
واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب، قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل)	۱-۸۱۸۰	ماشین سازی	۸۱۸۰			
واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)	۱-۸۱۸۰					
واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالا بر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)	۱-۸۱۸۰					
واحد پمپ و کمپرسور (پمپ های خلاء و کیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گازازی، مواد فله، تلمبه های بادی)	۱-۸۱۸۰					

☑ ضوابط و مقررات

کلیه کاربری های صنعتی که مطابق با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست امکان استقرار در داخل محدوده شهر را دارند، در اراضی تخصیص یافته به کاربری صنعتی طبق نقشه کاربری اراضی کلانشهر مشهد مجاز به استقرار و ادامه فعالیت هستند.

در این طرح، کاربری صنعتی بر پایه الگوی متمرکز به صورت مجتمع های صنعتی در نظر گرفته شده است لذا رعایت ضوابط در دو سطح زیر ضرورت دارد. سطح نخست ناظر بر ضوابط حاکم در هر

یک از محدوده های تخصیص یافته به کاربری صنعتی است و در سطح دوم به ضوابط ساختمانی واحدهای صنعتی علاوه بر ضوابط و معیارهای سازمان های ذیربط و ذیصلاح اشاره می گردد:

□ سطح اول:

✓ تخصیص حداکثر ۵۰ درصد از سطح زمین کاربری صنعتی به واحدهای صنعتی و فعالیت های خدماتی پشتیبان

✓ اختصاص حداقل ۲۰ درصد از سطح زمین به فضای سبز

✓ پارکینگ و شبکه دسترسی مورد نیاز از ۳۰ درصد باقیمانده سطح زمین تامین شود.

تبصره ۱: فعالیت های خدماتی مکمل کاربری مورد نظر بر اساس ضوابط سازمان های ذیربط و در سهم تخصیص یافته به صنعتی قابل تامین خواهد بود .

تبصره ۲: توصیه می شود چیدمان و الگوی استقرار واحدهای صنعتی و طراحی فضای سبز داخل قطعه با تاکید بر ملاحظات زیست محیطی و ایمنی صورت گیرد.

تبصره ۳: پیش بینی یک واحد آتش نشانی با امکان پوشش به نواحی شهری مجاور ضروری است.

□ سطح دوم:

✓ حداکثر تراکم ساختمانی: ۷۰ درصد مساحت قطعه زمین (در ۵۰ درصد مجاز صنعتی)

✓ حداکثر سطح اشغال: ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین (در ۵۰ درصد مجاز صنعتی)

تبصره ۱: موقعیت اشغال بنا به نحوی طراحی و اجرا گردد که ۳ طرف (غیر مجاور با معبر) آن حداقل برابر ۵ متر باز بوده و امکان حرکت وسایط نقلیه در شرایط اضطراری در اطراف بنا وجود داشته باشد. قسمت های مجاور با معبر در صورت تایید سازمان آتش نشانی، امکان حذف فاصله فوق وجود دارد.

تبصره ۲: پیش بینی محل توقف و بارگیری در فضای باز قطعه صنعتی ضروری است.

فصل سوم

ضوابط و مقررات ویژه در کانون‌ها و محورهای

معرفی شده در طرح



ضوابط کلیه کانون‌ها، محورها و پهنه‌های معرفی شده، به تفکیک ارائه شده است.

۳-۱- نقاط و محورها

با توجه به موقعیت و ویژگی‌های محوره‌های فعالیتی شهر، در نقشه کاربری زمین تعدادی از محورها به عنوان محوره‌های مختلط با مقیاس‌های شهر- منطقه، منطقه و ناحیه معرفی شده‌اند. همچنین تعدادی از این محوره‌های مختلط، با توجه به نقش و جایگاه ویژه‌ای که در ابعاد کیفی توسعه شهر (از جمله نظام عرصه‌های همگانی، نظام زیست محیطی، نظام فضایی-ادراکی و ...) دارند، با عنوان محوره‌های ویژه شناسایی و طبقه بندی شده‌اند.

قابل ذکر است با توجه به اینکه جانمایی و تامین سرانه‌های کاربری‌های پایین تر از مقیاس شهری در ادامه طرح جامع و با بررسی‌های دقیق‌تر (و یا در قالب طرح‌های تفصیلی) می‌بایست صورت گیرد، در محوره‌های مختلط تنها مقیاس کاربری‌ها به صورت "اولویت استقرار" پیشنهاد شده است. از این رو در ادامه متناسب با فرصت‌ها و محدودیت‌های هر محور، کاربری‌های وضع موجود و چگونگی تامین سرانه کاربری‌های زیر مقیاس شهری، امکان جانمایی سایر کاربری‌های مورد نیاز وجود خواهد داشت.

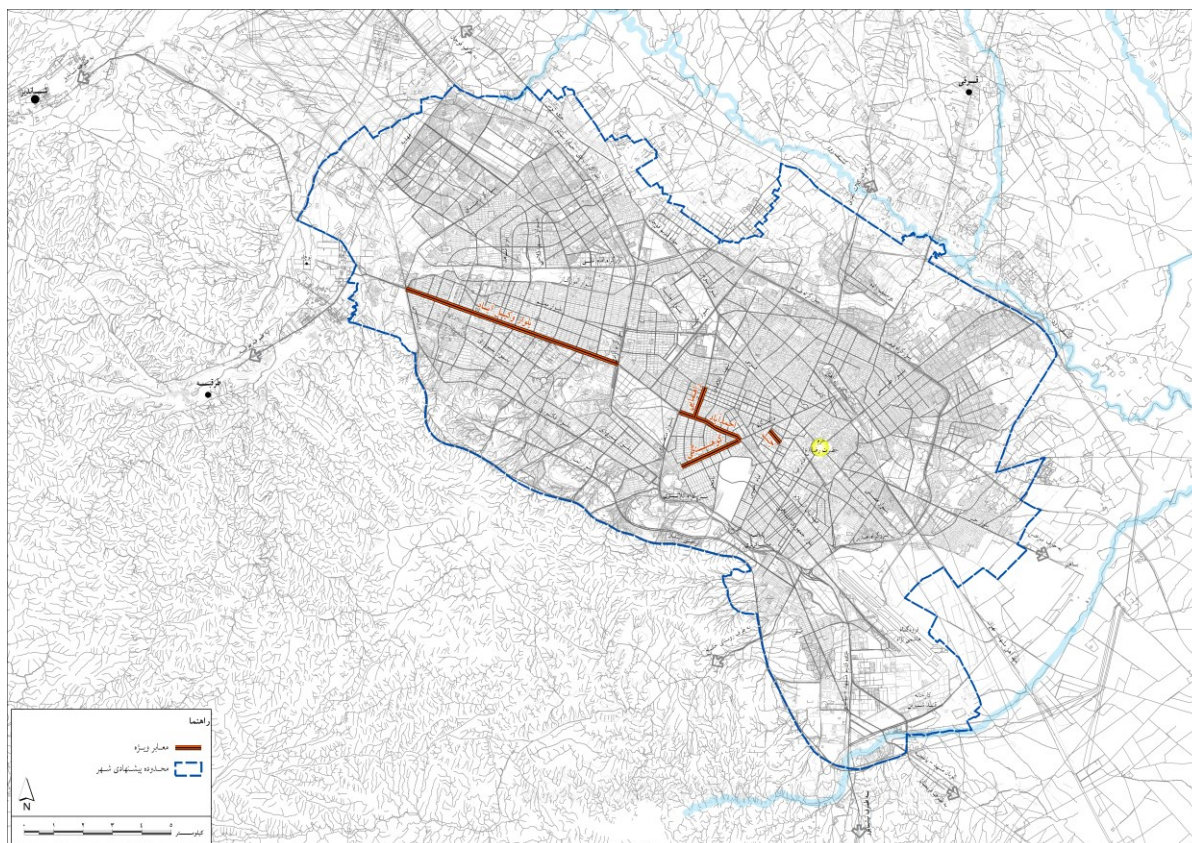
تذکر مهم:

در برنامه‌ریزی کاربری زمین طرح جامع، به طور عام در کلیه حوزه‌های برنامه‌ریزی، محوره‌های مختلط به صورت قابلیت بیان شده و تنها در صورت احراز شرایط مطابق با ضوابط پیشنهادی این طرح و در ادامه آن ضوابط تدقیق شده به ویژه با لحاظ جایگاه، نقش و مأموریت حوزه و محور، واجد شرایط اخذ کاربری‌های پیشنهادی مستلزم ارائه خواهند بود. بدیهی است با توجه به نمایش خطی و شماتیک این محورها، تعیین پوسته و عمق اختلاط کاربری‌ها در هر یک از محورها، با توجه به شرایط مکانی، سیاست‌های توسعه‌ای نحوه تامین خدمات و ...، با طرح تفصیلی و یا ادامه طرح جامع خواهد بود.

معرفی پهنه‌ها و محوره‌های مختلط، قابلیت تعیین کاربری برای پاسخگویی به تک پلاک‌های حاشیه محور محسوب نشده، و صرفاً به عنوان راهنما در تهیه طرح تفصیلی قابل استفاده و استناد است.

۳-۱-۱- محوره‌های ویژه در مقیاس شهر و منطقه:

محوره‌های ویژه، مطابق با موارد مندرج در جدول و نقشه مطابق موارد زیر خواهند بود:
نقشه شماره ۵: محوره‌های ویژه در مقیاس شهر و منطقه



جدول شماره ۳۸: محوره‌های ویژه در مقیاس شهر و منطقه

محوره‌های ویژه		
محور پیاده جنت	خیابان راهنمایی	بلوار وکیل آباد
خیابان کوهسنگی	خیابان احمدآباد	محور پیاده طرح مصوب سپاد

- محورهای ویژه محورهایی هستند که با توجه به جایگاه و نقش آن‌ها در نظامات عرصه‌های همگانی و فضایی-ادراکی، با ویژگی‌های عمده زیر شناخته شده‌اند:
- عملکرد غالب اجتماعی همراه با فضاهای شهری تجهیز شده، و کاربری‌های محدود خرید-گردشی و خدمات پذیرایی
 - فرم و ساختار کالبدی با هویت و عمدتاً کوتاه مرتبه در مقیاس پیاده، به صورت راسته و خطی

خاطر نشان می‌سازد، شناسایی و توسعه محورهای ویژه با خصوصیات پیش گفته (دارای خصائل غالب اجتماعی و با فرم و کالبد عموماً کوتاه مرتبه و در تناسب با مقیاس پیاده انسانی)، با توجه به ضرورت ارتقا و رونق فضاهای شهری، در تهیه طرح تفصیلی، مورد تاکید است.

. در تهیه طرح تفصیلی در این محورها، با توجه به کارکردهای یگانه و منحصر به فرد خود در سازمان فضایی شهر، به ویژه به لحاظ اجتماعی در منظر ذهنی شهروندان و زائران، می‌بایست موارد زیر مدنظر قرار گیرد.

نحوه استفاده از اراضی در حاشیه این محورها و فرم و شکل کاربری‌ها به لحاظ دانه بندی و تراکم ساختمانی مطابق با الگوی منتج از شرایط موجود و طرح‌های مصوب خواهد بود. بر این اساس، با توجه به عدم درشت‌دانگی و شکل خطی فعالیت‌ها در حاشیه این محورها، که باعث شکل‌گیری خیابان‌های شهری و راسته‌های قوی از عرصه‌های عمومی در شهر شده است، می‌بایست حفظ شده و از تخصیص زمین به پروژه‌های بزرگ مقیاس به صورت مجموعه‌های تجاری با فرم درونگرا، (مگر در موارد محدود و با تایید کمیسیون ماده پنج) پرهیز گردد. بر این اساس، در تدوین الگوی طراحی و ضوابط ساختمانی کاربری‌های مرتبط با این محورها، حفظ و توسعه نفوذپذیری به بدنه خیابان‌ها، الزامی خواهد بود.

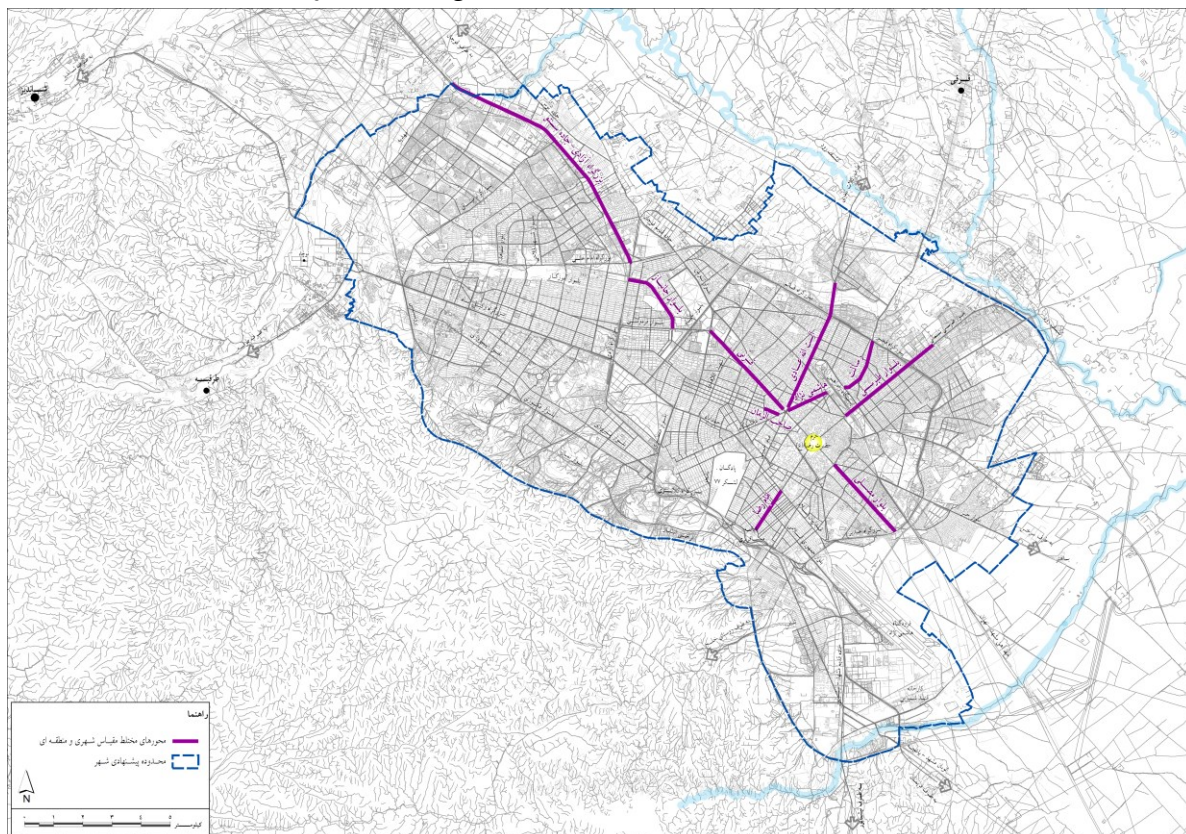
۱- با توجه به همجواری غالب این محورها با مسیرهای قطار شهری، برپایه رویکرد توسعه حمل و نقل عمومی (TOD)، شکل‌گیری مجموعه‌های چندعملکردی، متناسب با نقش عمومی محور، با تراکم محدود صرفاً در مجاورت ایستگاه‌های قطار شهری مقیاس شهری با تصویب کمیسیون ماده پنج بلا مانع خواهد بود. بدیهی است، کنترل نحوه ارتباط با ایستگاه، مسیرهای دسترسی، نحوه ورود و خروج و تامین پارکینگ، و به ویژه لحاظ سازگاری با کاربری‌های همجوار، الزامی خواهد بود. در این صورت، حسب نوع کاربری و فعالیت، ضوابط تابع شرایط مشابه با کاربری‌های مربوطه در پهنه سکونت یا کاربری‌های مقیاس شهری خواهد بود. همچنین، با هدف افزایش کیفیت و ارتقاء سرزندگی در فضاهای شهری، ایجاد و تقویت ارتباط (عملکردی، بصری و ...) و نفوذپذیری این پروژه‌ها با محیط شهری و خیابان، الزامی خواهد بود.

۲- ایجاد سازگاری با نقش ترافیکی محورها و پیش‌بینی تمهیدات لازم مطابق با آیین‌نامه‌ها و استانداردهای ترافیکی، به گونه‌ای که نقش محور نیز حفظ شود، بر عهده طرح تفصیلی خواهد بود.

۳-۱-۲- محوره‌های مختلط مقیاس شهر-منطقه

محوره‌های مختلط مقیاس شهر - منطقه، بر اساس نقشه مطابق با موارد زیر خواهند بود:

نقشه شماره ۶: محوره‌های مختلط مقیاس منطقه - شهر



جدول شماره ۳۹: محوره‌های مختلط مقیاس منطقه و شهر

محوره‌های مختلط مقیاس منطقه و شهر		
خیابان امام رضا	بزرگراه خاتم (دارای ضوابط جداگانه)	بلوارجانباز
بلوار شهید نیشابوری	بلوار طبرسی	بلوار طبرسی شمالی
خواجه ربیع	بلوار مصلی	توحید
بلوار رسالت	شهید هاشمی نژاد	صاحب الزمان
بلوار شهید قرنی		

در محوره‌های مختلط مقیاس شهر - منطقه، متناسب با مقیاس و نقش محور، کاربری‌های مرتبط از جدول طبقه بندی کاربری اراضی شهری و در تلفیق با خدمات عمومی غیر انتفاعی در قالب ضوابط طرح‌های تفصیلی تعریف خواهد شد.

بدیهی است، تعیین کاربری زمین در این محورها، با کنترل سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع و توضیحات ذیل هریک از این محورها، با اولویت حفظ نقش محور در ساختار اصلی شهر، خواهد بود. به طور مثال، در محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه، اولویت استقرار با کاربری‌های مقیاس شهر و منطقه بوده، ولیکن متناسب با شرایط و مشخصات هر محور، بخشی از کاربری‌های پایین تر از مقیاس مربوطه در آن امکان پذیر خواهد بود. نکته مهم، عدم تغییر نقش و خصلت غالب محور در این ارتباط خواهد بود که می بایست مورد توجه جدی قرار گیرد. همچنین، انتخاب کاربری‌های با مقیاس بالاتر از نقش پیش‌بینی شده برای محور، به صورت موردی و محدود، با ارائه توجیحات لازم توسط طرح تفصیلی، امکان پذیر خواهد بود.

عمدتاً در بافت پر مشهد بر اساس طرح جامع و تفصیلی موسوم به خازنی نظام توزیع تراکم در حاشیه معابر اصلی به صورت کم و با حرکت به سمت مراکز محلات، تراکم ساختمانی افزایش می یابد. این ویژگی موجب ایجاد ظرفیتی برای پیش بینی خدمات غیر انتفاعی عمومی در این محورها و در قالب تعریف پروژه های مختلط شهری (اختلاط کاربری های انتفاعی در ازای تامین خدمات عمومی غیر انتفاعی) شده است. ولیکن با توجه به این که نظام کاربری و توزیع تراکم فوق باعث شده است که بدنه های خیابان های اصلی نسبتاً آرامی در شهر مشهد داشته باشیم و این موضوع علی الخصوص در زمان اوج حضور زائر کمک شایانی به بالا بردن آستانه پذیرش جمعیت در شهر می نماید، توجه به حفظ این کیفیت در کنار لحاظ پتانسیل یاد شده، ضروری است و پیشنهاد اختلاط کاربری و نظام تراکمی نایستی منجر به ایجاد اختلال در این امر گردد.

نمایش این محورها به صورت خطی و شماتیک بوده و عمق پلاکهای دارای کاربری مختلط و نحوه اختلاط آنها در قالب نتایج طرح تفصیلی تعیین خواهد شد.

همچنین توجه به ظرفیت ترافیکی و اجتماعی این محورها نیز در میزان بارگذاری نهایی در طرح تفصیلی ضروری خواهد بود.

رعایت دانه بندی متناسب با بافت اطراف و جلوگیری از ایجاد درشت دانه های نامتجانس در تدوین ضوابط طرحهای تفصیلی ضروری است. ضرورت ارتباط مستقیم جداره ها با فضای پیاده نیز الزامی است. بر این اساس، توجه به شکل خطی فعالیت ها در حاشیه این عرصه‌ها، که باعث شکل گیری خیابان های شهری و راسته های قوی از عرصه های عمومی در شهر شده است، می بایست حفظ شده و تاحدممکن، از تخصیص زمین به پروژه های بزرگ مقیاس به صورت مجموعه های تجاری با

فرم درونگرا، پرهیز گردد. و در تدوین الگوی طراحی و ضوابط ساختمانی کاربری های مرتبط با این محورها، حفظ و توسعه نفوذپذیری به بدنه خیابان ها، الزامی خواهد بود. به منظور توجه به مقیاس انسانی، کنترل خط آسمان، رعایت ویژگی های اقلیمی و بالا بردن عمق نفوذ آفتاب و افزایش کیفیت ادراک فضایی، تعریف دو سطحی بدنه و حداقل یکبار عقب نشینی از سطح یک نما الزامی است.

با توجه به نقش و کارکرد کلان محورهای مختلط در مقیاس شهر و منطقه و با هدف ایجاد تناسب عمومی با کارکرد محور و سایر محورها و پهنه ها، تراکم ساختمانی مجاز در این محورها، حداکثر ۳۰۰ درصد مجاز خواهد بود. بدیهی است این تراکم مشمول کاربری هایی که وفق ضوابط ساختمانی مربوطه، تراکم کمتری را دارا هستند، نمی شود. همچنین خاطرنشان می شود، محورهای مختلط مقیاس منطقه و شهر پیشنهادی، قابلیت پاسخگویی به تک پلاک های حاشیه محور را نداشته، و صرفا به عنوان راهنمایی در تهیه طرح تفصیلی قابل استفاده و استناد است.

□ تذکرات مهم:

در محورهای مختلط مقیاس منطقه و شهر پیش بینی صرفاً کاربری های مقیاس شهری که در سند کاربری اراضی نشان داده نشده است، مطابق با سرانه های این کاربری ها بر عهده طرح های تفصیلی است .

- به منظور افزایش انعطاف پذیری طرح در خصوص تحقق پذیری کاربری های مقیاس شهری، در صورتی که در این محورهای مختلط، نیاز به استقرار کاربری های مقیاس شهری جدید - به صورت محدود و موردی و براساس نیاز زمان- وجود داشته باشد، براساس ضوابط پاسخگویی کاربری ها مقیاس شهری (مندرج در بخش بعد) امکان استقرار با تایید کمیسیون ماده پنج، وجود دارد.
- با توجه به اینکه در محورهای مختلط، امکان استقرار طیف وسیعی از کاربری ها در مقیاس مربوطه وجود دارد، تعیین تراکم ساختمانی مجاز، مطابق با نوع کاربری (در سقف تعیین شده) متفاوت خواهد بود. همچنین با توجه به ویژگی ها، امکانات و محدودیت های هر حوزه، اتخاذ سیاست های تشویقی در حوزه های کمتر توسعه یافته (مطابق با نقشه حوزه بندی برای زیرپهنه های ۴ و ۵) و یا اتخاذ سیاست های کنترلی و محدود کننده در مناطق برخوردار (زیر پهنه های ۱ و ۲) برای حفاظت از کیفیت های فضایی، در تعیین تراکم های ساختمانی مجاز، مورد تاکید است .
- در الگوی جرم گذاری و لفافه فضایی، توجه به پیوستگی و انسجام کالبدی، در طرح تفصیلی الزامی بوده و ارائه راه کارهای مناسب بر عهده طرح تفصیلی خواهد بود.
- ضوابط تفکیک هریک از کاربری های مجاز در این محورها، مطابق با مفاد ضوابط کاربری های مجاز در پهنه سکونت و در کاربری های مقیاس شهری خواهد بود. همچنین، در قسمت هایی از بافت پر شهر که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین برابر ضوابط طرح، به میزان و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های موجود خدمات عمومی غیر انتفاعی از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- پیش بینی و تخصیص زمین به پارکینگ عمومی در محورهای مختلط شهر-منطقه، با توجه به برآورد جذب و تولید سفر در این محورها، با کنترل شعاع دسترسی و نحوه توزیع مناسب آن ها، توسط طرح تفصیلی الزامی خواهد بود.

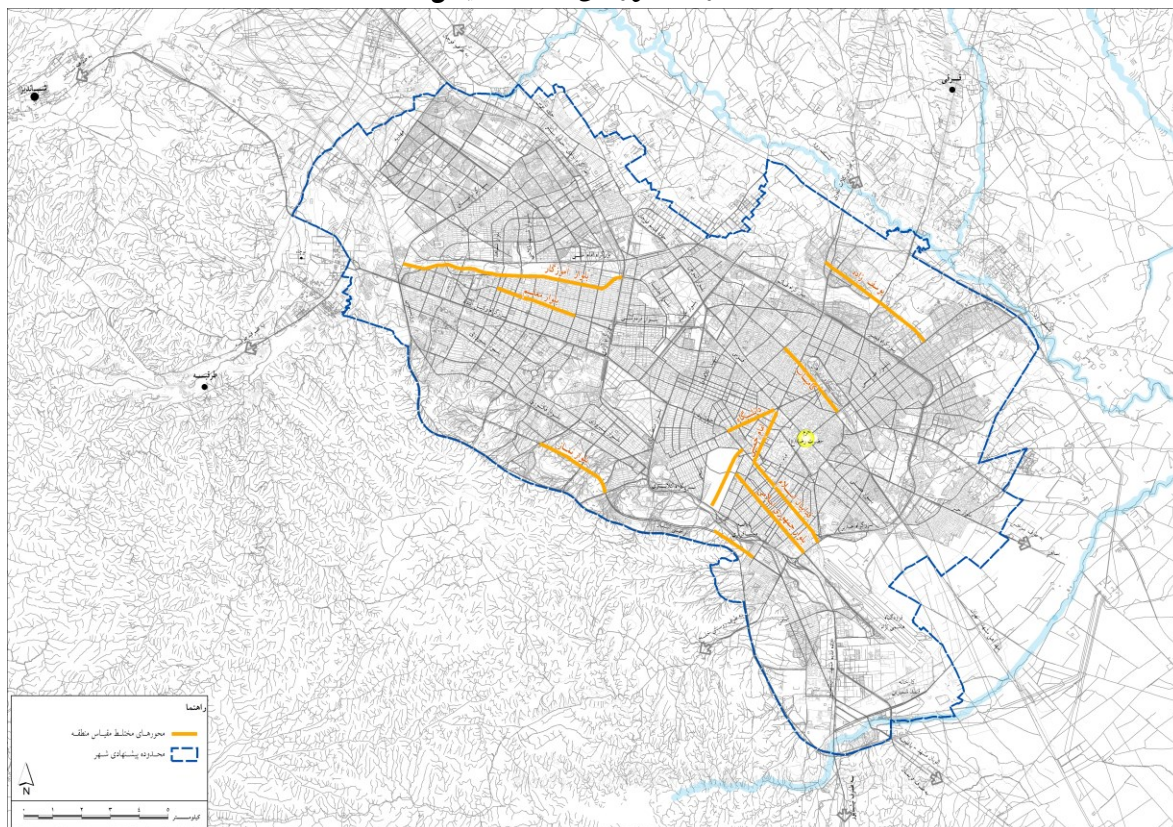
- ضوابط عمومی و خصوصی دسترسی و نحوه تامین پارکینگ برای هریک از کاربری های مجاز، مطابق با موارد مندرج در ذیل هر کاربری در پهنه سکونت و یا کاربری های مقیاس شهری خواهد بود.
 - کاربریهای خدمات عمومی غیر انتفاعی شامل سبز، آموزشی (در کلیه مقیاس ها ، به عنوان کاربری های زمین بر) و فرهنگی ، ورزشی و درمانی (در کلیه مقیاس ها) به عنوان خدمات عمومی غیر انتفاعی قابل تامین در زیربنا می باشد .
 - کاربریهای انتفاعی قابل تلفیق با کاربریهای عمومی به منظور تحقق پذیر نمودن خدمات عمومی غیر انتفاعی شامل مسکونی ، اقامتی ، تجاری می باشد.
 - بدیهی است حفظ کاربری های خدماتی، فرهنگی، ورزشی و درمانی موجود به صورت خالص الزامی و تامین خدمات فرهنگی، ورزشی و درمانی در کلیه مقیاس ها به صورت مستقل مورد تاکید می باشد. و صرفا در مواردی که به دلیل پر بودن بافت امکان تامین این خدمات با محدودیت جدی مواجه است و به منظور تحقق پذیر نمودن آنها این تلفیق در محورهای مختلط، در طرح های تفصیلی قابل بررسی عنوان شده است .
- ۳-۱-۲-۱- بزرگراه قوچان (ابتدای محور مشهد-قوچان)**
- این محور و در ادامه ی آن امتداد به سمت قوچان با توجه به قرارگیری بر روی آبخوان مشهد و موقعیت قرارگیری آن نسبت به باد غالب شهر ، دارای حساسیت های اکولوژیک خاصی می باشد که علی رغم تمامی ممنوعیت های مندرج در کلیه طرح های فرادست، متاسفانه صنایع زیادی در حاشیه و عمق آن شکل گرفته اند . در راستای ایجاد زمینه های انتقال این صنایع و با تاکید بر ضرورت انجام این مهم به محل های مجاز تعیین شده در طرح های فرادست ، ارتقاء کاربری های صناعی که منتقل می گردند در قالب تهیه طرح موضعی با توجه به موارد زیر و بررسی موردی آنها توصیه می گردد :
 - محل جایگزین برای انتقال (تاکید برانتقال به محل های مجاز)
 - بررسی دارا بودن پروانه احداث بنا در سابقه هر مورد
 - بررسی دارا بودن مجوز محیط زیست (با تحقیق شروط یا بدون شرط و غیر موقت) در سابقه هر مورد
 - سازگاری با کاربری های اطراف موجود و آتی در انتخاب کاربری جایگزین
 - میزان سهم در تامین کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی زمین بر یا قابل تامین در زیربنا
 - امکان تامین دسترسی مناسب

- مساحت عرصه
 - تناسب قواره قطعه
 - ارزش موجود مستحدثات
 - بررسی وقوع در حاشیه محور یا در عمق
- ملاحظات منظری تفاوت در تراکم و تعداد طبقات ، می تواند از طریق تعیین تراکم پایه در سطح یک و عقب نشینی در سطح دوم و نحوه جرم گذاری کنترل شود .نحوه برخورد با مرحله بندی انتقال کارخانه ها (مرحله بندی واگذاری به لحاظ بهره برداری بهینه از تجهیزات موجود کارخانه) می بایستی مورد تامل قرار گیرد .
- بدیهی است این ویژگی ها و بررسی کیفیت ها و خصلت های کالبدی و اجتماعی و اقتصادی در سطح کلان می تواند منجر به تعریف سکانس های مختلف فعالیتی و تراکمی در طول محور گردد.

۳-۱-۳- پهنه‌ها و محورهای مختلط مقیاس منطقه

محورهای مختلط مقیاس منطقه، بر اساس نقشه مطابق با موارد زیر خواهند بود:

نقشه شماره ۷: محورهای مختلط مقیاس منطقه



جدول شماره ۴۰ : محورهای مختلط مقیاس منطقه

محورهای مختلط مقیاس منطقه		
انقلاب اسلامی	امام خمینی	بلوار جمهوری اسلامی
بلوار معلم	بلوار خرمشهر	آموزگار
شهید کاوه	شهید کامیاب	دانشگاه
پادگان	فداییان اسلام	شهیدکشوری
	محورمیان‌ی حوزه شمال شرقی	نماز (برابر طرح آماده سازی مصوب)

در محورهای مختلط مقیاس منطقه، متناسب با مقیاس و نقش محور، کاربری‌های مرتبط از جدول طبقه بندی کاربری اراضی شهری استنتاج می‌شود. بدیهی است، تعیین کاربری زمین در این محورها، با کنترل سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع و توضیحات ذیل هر یک از این محورها، با اولویت

حفظ نقش محور در ساختار اصلی شهر، مجاز خواهد بود. به طور مثال، در محورهای مختلط مقیاس منطقه، اولویت استقرار با کاربری‌های مقیاس منطقه بوده، ولیکن متناسب با شرایط و مشخصات هر محور، بخشی از کاربری‌های پایین تر از مقیاس منطقه مربوطه می‌توانند در آن استقرار یابند. نکته مهم، عدم تغییر نقش و خصلت غالب محور در این ارتباط خواهد بود که می‌بایست مورد توجه جدی قرار گیرد. همچنین، انتخاب کاربری‌های با مقیاس بالاتر از نقش پیش‌بینی شده برای محور، به صورت موردی و محدود، با ارائه توجیحات لازم توسط طرح تفصیلی، امکان پذیر خواهد بود.

به این ترتیب، در این محورها (مختلط مقیاس منطقه) استقرار کاربری‌های مسکونی، تجاری در تلفیق با خدمات عمومی غیر انتفاعی پیش‌بینی می‌گردد. همچنین با توجه به مقیاس فعالیت‌های منطقه‌ای و شکل‌گیری راسته‌های فعالیتی تخصصی با شعاع عملکردی و نفوذ منطقه‌ای در کاربری‌های تجاری، استقرار این گونه فعالیت‌ها در این گروه از محورهای مختلط با هدف افزایش تحقق‌پذیری کاربری‌های خدمات عمومی غیر انتفاعی، در غالب پروژه‌های خدماتی-انتفاعی، به صورت توانمند مجاز خواهد بود.

با توجه به نقشه و کارکرد کلان محورهای مختلط در مقیاس منطقه و با هدف ایجاد تناسب عمومی با کارکرد محور و سایر محورها و پهنه‌ها، تراکم ساختمانی مجاز در این محورها، حداکثر ۲۴۰ درصد مجاز خواهد بود. همچنین خاطرنشان می‌شود، محورهای مختلط مقیاس منطقه و شهر پیشنهادی، قابلیت پاسخگویی به تک پلاک‌های حاشیه محور را نداشته، و صرفاً به عنوان راهنمایی در تهیه طرح تفصیلی قابل استفاده و استناد است.

■ تذکرات مهم:

- با توجه به اینکه در محورهای مختلط، امکان استقرار طیف وسیعی از کاربری‌ها در مقیاس مربوطه وجود دارد، تعیین تراکم ساختمانی مجاز، مطابق با نوع کاربری متفاوت خواهد بود. همچنین با توجه به ویژگی‌ها، امکانات و محدودیت‌های هر حوزه، اتخاذ سیاست‌های تشویقی در نواحی حوزه‌های کمتر توسعه یافته (زیر پهنه‌های ۵ و ۵) و یا اتخاذ سیاست‌های کنترلی و محدود کننده در مناطق برخوردار (زیر پهنه‌های ۱ و ۲) در تعیین تراکم‌های ساختمانی مجاز و نوع فعالیت‌ها، مورد تاکید است.

- عمدتاً در بافت پر مشهد بر اساس طرح جامع و تفصیلی موسوم به خازنی نظام توزیع تراکم در حاشیه معابر اصلی به صورت کم و با حرکت به سمت مراکز محلات، تراکم ساختمانی افزایش می‌یابد.

یابد. این ویژگی موجب ایجاد ظرفیتی برای پیش بینی خدمات غیر انتفاعی عمومی در این محورها و در قالب تعریف پروژه های مختلط شهری (اختلاط کاربری های انتفاعی در ازای تامین خدمات عمومی غیر انتفاعی) شده است. ولیکن با توجه به این که نظام کاربری و توزیع تراکم فوق باعث شده است که بدنه های خیابان های اصلی نسبتاً آرامی در شهر مشهد داشته باشیم و این موضوع علی الخصوص در زمان اوج حضور زائر کمک شایانی به بالا بردن آستانه پذیرش جمعیت در شهر می نماید، توجه به حفظ این کیفیت در کنار لحاظ پتانسیل یاد شده، ضروری است و پیشنهاد اختلاط کاربری و نظام تراکمی نایستی منجر به ایجاد اختلال در این امر گردد.

- نمایش این محورها به صورت خطی و شماتیک بوده و عمق پلاکهای دارای کاربری مختلط و نحوه اختلاط آنها در قالب نتایج طرح تفصیلی تعیین خواهد شد.

- در الگوی جرم گذاری و لفافه فضایی، توجه به پیوستگی و انسجام کالبدی، در طرح تفصیلی الزامی بوده و ارائه راه کارهای مناسب بر عهده طرح تفصیلی خواهد بود.

- توجه به ظرفیت ترافیکی و اجتماعی این محورها در میزان بارگذاری نهایی در طرح تفصیلی ضروری خواهد بود.

- رعایت دانه بندی متناسب با بافت اطراف و جلوگیری از ایجاد درشت دانه های نامتجانس در تدوین ضوابط طرحهای تفصیلی ضروری است. همچنین ضرورت ارتباط مستقیم جداره ها با فضای پیاده نیز الزامی است. بر این اساس، توجه به شکل خطی فعالیت ها در حاشیه این عرصه ها، که باعث شکل گیری خیابان های شهری و راسته های قوی از عرصه های عمومی در شهر شده است، می بایست حفظ شده و تاحدممکن، از تخصیص زمین به پروژه های بزرگ مقیاس به صورت مجموعه های تجاری با فرم درونگرا، پرهیز گردد و در تدوین الگوی طراحی و ضوابط ساختمانی کاربری های مرتبط با این محورها، حفظ و توسعه نفوذپذیری به بدنه خیابان ها، الزامی خواهد بود.

- به منظور توجه به مقیاس انسانی، کنترل خط آسمان، رعایت ویژگی های اقلیمی و بالا بردن عمق نفوذ آفتاب و افزایش کیفیت ادراک فضایی، تعریف دو سطحی بدنه و حداقل یکبار عقب نشینی از سطح یک نما الزامی است. بدیهی است این موارد مشمول محورهای ویژه نمی شود.

- ضوابط تفکیک هر یک از کاربری های مجاز در این محورها، مطابق با مفاد ضوابط کاربری های مجاز در پهنه سکونت و یا در کاربری های مقیاس منطقه ای خواهد بود. همچنین، در قسمت هایی از بافت پر شهر که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین برابر ضوابط طرح، به میزان و در موقعیت

مناسب، با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود و قابل تعدیل خواهد بود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

- پیش بینی و تخصیص زمین به پارکینگ عمومی در محورهای مختلط منطقه، با توجه به برآورد جذب و تولید سفر در این محورها، با کنترل شعاع دسترسی و نحوه توزیع مناسب و متناسب آن ها، توسط طرح تفصیلی الزامی خواهد بود.

- ضوابط عمومی و خصوصی دسترسی و نحوه تامین پارکینگ برای هریک از کاربری های مجاز، مطابق با موارد مندرج در ذیل هر کاربری در پهنه سکونت و یا کاربری های مقیاس منطقه خواهد بود.

- کاربریهای خدمات عمومی غیر انتفاعی شامل سبز، آموزشی (در کلیه مقیاس ها، به عنوان کاربری های زمین بر) و کاربری های فرهنگی، ورزشی و درمانی (در کلیه مقیاس ها) به عنوان کاربری های قابل تامین در زیربنا می باشد.

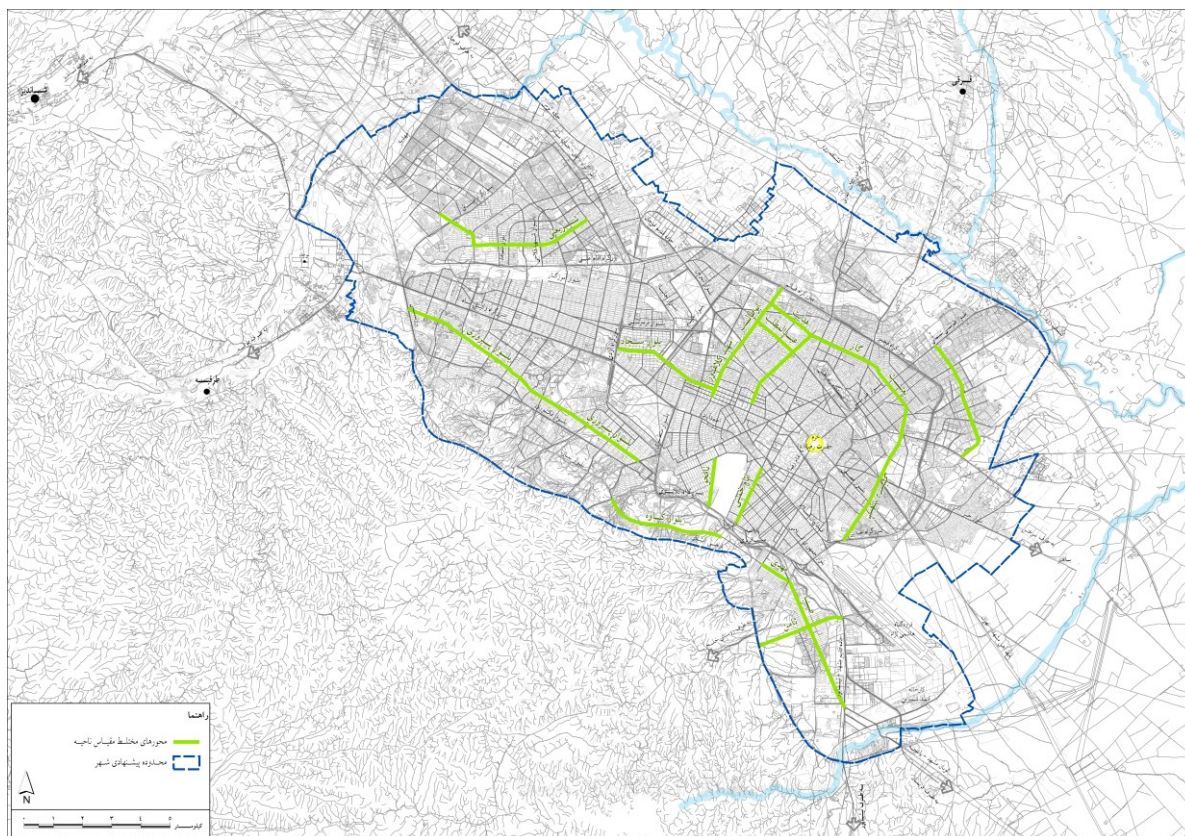
- کاربریهای انتفاعی قابل تلفیق با کاربریهای خدمات عمومی غیر انتفاعی به منظور تحقق پذیر نمودن خدمات عمومی غیر انتفاعی، شامل مسکونی، اقامتی و تجاری می باشد.

- بدیهی است حفظ کاربری های خدماتی، فرهنگی، ورزشی و درمانی موجود به صورت خالص الزامی و تامین خدمات فرهنگی، ورزشی و درمانی در کلیه مقیاس ها به صورت مستقل مورد تاکید می باشد. و صرفاً در مواردی که به دلیل پر بودن بافت امکان تامین این خدمات با محدودیت جدی مواجه است و به منظور تحقق پذیر نمودن آنها این تلفیق در محورهای مختلط در طرح های تفصیلی قابل بررسی عنوان شده است.

۳-۱-۴- محورهای مختلط استقرار خدمات ناحیه‌ای

محورهای مختلط مقیاس ناحیه، بر اساس نقشه مطابق با موارد زیر خواهند بود:

نقشه شماره ۸: محورهای مختلط مقیاس ناحیه



جدول شماره ۴۱: محورهای مختلط مقیاس ناحیه

محورهای مختلط مقیاس ناحیه				
آیت ا... مطهری	شهید کلاهدوز	بلوار ابوطالب	بلوار ابوطالب شمالی	بلوار بیست و دو بهمن
بلوار سجاد	هدایت	بلوار عبدالمطلب	بلوار دانشجو	دکتر شریعتی
شهید دستغیب	۳۵ ذکریا (برابر طرح آماده سازی مصوب)	ثامن	محور میانی حوزه شمال شرقی	بلوار هدایت
گاز شرقی	امام خمینی	بلوار صبا	بلوار پیروزی	شهید دستغیب

در این محورهای مختلط استقرار کاربری‌های مسکونی، تجاری و خدمات عمومی غیر انتفاعی پیش-بینی می‌گردد. کاربری‌های مقیاس ناحیه براساس طبقه بندی کاربری اراضی طرح جامع، است.

با توجه به نقش و کارکرد کلان محورهای مختلط در مقیاس منطقه و با هدف ایجاد تناسب عمومی با کارکرد محور و سایر محورها و پهنه‌ها، تراکم ساختمانی مجاز در این محورها حداکثر ۲۴۰ درصد مجاز خواهد بود.

■ تذکرات مهم:

- با توجه به اینکه در محورهای مختلط، امکان استقرار طیف وسیعی از کاربری‌ها در مقیاس مربوطه وجود دارد، تعیین تراکم ساختمانی مجاز، مطابق با نوع کاربری متفاوت خواهد بود. همچنین با توجه به ویژگی‌ها، امکانات و محدودیت‌های هر حوزه، اتخاذ سیاست‌های تشویقی در نواحی حوزه‌های کمتر توسعه یافته (زیرپهنه‌های ۵ و ۴) و یا اتخاذ سیاست‌های کنترلی و محدود کننده در مناطق برخوردار (زیرپهنه‌های ۱ و ۲) در تعیین تراکم‌های ساختمانی مجاز و نوع کاربری‌ها مورد تاکید است.

- عمدتاً در بافت پر مشهد بر اساس طرح جامع و تفصیلی موسوم به خازنی نظام توزیع تراکم در حاشیه معابر اصلی به صورت کم و با حرکت به سمت مراکز محلات، تراکم ساختمانی افزایش می‌یابد. این ویژگی موجب ایجاد ظرفیتی برای پیش‌بینی خدمات غیر انتفاعی عمومی در این محورها و در قالب تعریف پروژه‌های مختلط شهری (اختلاط کاربری‌های انتفاعی در ازای تامین خدمات عمومی غیر انتفاعی) شده است. ولیکن با توجه به این که نظام کاربری و توزیع تراکم فوق‌بافت شده است که بدنه‌های خیابان‌های اصلی نسبتاً آرامی در شهر مشهد داشته باشیم و این موضوع علی‌الخصوص در زمان اوج حضور زائر کمک شایانی به بالا بردن آستانه پذیرش جمعیت در شهر می‌نماید، توجه به حفظ این کیفیت در کنار لحاظ پتانسیل یاد شده، ضروری است و پیشنهاد اختلاط کاربری و نظام تراکمی نبایستی منجر به ایجاد اختلال در این امر گردد.

- نمایش این محورها به صورت خطی و شماتیک بوده و عمق پلاک‌های دارای کاربری مختلط و نحوه اختلاط آنها در قالب نتایج طرح تفصیلی تعیین خواهد شد.

- در الگوی جرم‌گذاری و لفافه‌فضایی، توجه به پیوستگی و انسجام کالبدی، در طرح تفصیلی الزامی بوده و ارائه راه کارهای مناسب بر عهده طرح تفصیلی خواهد بود.

- توجه به ظرفیت ترافیکی و اجتماعی این محورها در میزان بارگذاری نهایی در طرح تفصیلی ضروری خواهد بود.
- رعایت دانه بندی متناسب با بافت اطراف و جلوگیری از ایجاد درشت دانه های نامتجانس در تدوین ضوابط طرحهای تفصیلی ضروری است. همچنین ضرورت ارتباط مستقیم جداره ها با فضای پیاده نیز الزامی است. بر این اساس، توجه به شکل خطی فعالیت ها در حاشیه این عرصه ها، که باعث شکل گیری خیابان های شهری و راسته های قوی از عرصه های عمومی در شهر شده است، می بایست حفظ شده و تاحدممکن، از تخصیص زمین به پروژه های بزرگ مقیاس به صورت مجموعه های تجاری با فرم درونگرا، پرهیز گردد و در تدوین الگوی طراحی و ضوابط ساختمانی کاربری های مرتبط با این محورها، حفظ و توسعه نفوذپذیری به بدنه خیابان ها، الزامی خواهد بود.
- به منظور توجه به مقیاس انسانی، کنترل خط آسمان، رعایت ویژگی های اقلیمی و بالا بردن عمق نفوذ آفتاب و افزایش کیفیت ادراک فضایی، تعریف دو سطحی بدنه و حداقل یکبار عقب نشینی از سطح یک نما الزامی است.
- ضوابط تفکیک هریک از کاربری های مجاز در این محورها، مطابق با مفاد ضوابط کاربری های مجاز در پهنه سکونت و در کاربری های مقیاس شهری خواهد بود. همچنین، در قسمت هایی از بافت پر شهر که وفق مطالعات طرح تفصیلی تامین زمین برابر ضوابط طرح، به میزان و در موقعیت مناسب، با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود و قابل کاهش خواهد بود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- پیش بینی و تخصیص زمین به پارکینگ عمومی در محورهای مختلط ناحیه، با توجه به برآورد جذب و تولید سفر در این محورها، با کنترل شعاع دسترسی و نحوه توزیع مناسب و متناسب آن ها، توسط طرح تفصیلی الزامی خواهد بود.
- ضوابط عمومی و خصوصی دسترسی و نحوه تامین پارکینگ برای هریک از کاربری های مجاز، مطابق با موارد مندرج در ذیل هر کاربری در پهنه سکونت و یا کاربری های مقیاس ناحیه خواهد بود.

- کاربریهای خدمات عمومی غیر انتفاعی شامل سبز، آموزشی (در کلیه مقیاس ها ، به عنوان کاربری های زمین بر) و فرهنگی ، ورزشی و درمانی (در کلیه مقیاس ها) به عنوان کاربری های قابل تامین در زیربنا می باشد .
- کاربریهای انتفاعی قابل تلفیق با کاربریهای عمومی به منظور تحقق پذیر نمودن خدمات عمومی غیر انتفاعی شامل مسکونی ، اقامتی ، تجاری می باشد.
- بدیهی است حفظ کاربری های خدماتی، فرهنگی، ورزشی و درمانی موجود به صورت خالص الزامی و تامین خدمات فرهنگی، ورزشی و درمانی در کلیه مقیاس ها به صورت مستقل مورد تاکید می باشد. و صرفا در مواردی که به دلیل پر بودن بافت امکان تامین این خدمات با محدودیت جدی مواجه است و به منظور تحقق پذیر نمودن آنها این تلفیق در محورهای مختلط در طرح های تفصیلی قابل بررسی، عنوان شده است .

۳-۲-گره ها و میادین

میادین از اثر گذارترین فضاهاى شهری در ذهنیت شهروندان هستند به نحوی که موجب ایجاد خوانایی شده و به عنوان نقاط شاخص شهری مورد استفاده عامه قرار می گیرند. از میادین خواه تشریفاتی باشند، خواه شهری یا محلی، انتظاراتی وجود دارد که ناشی از مفهوم میدان، مستقل از نوع آن است. از جمله این که میدان در مقابل حرکت و پویایی اجتناب ناپذیر حاکم بر خیابان دارای نوعی از سکون است. این سکون امکان مکث یا آسودن در میان شبکه خیابان ها را فراهم می کند و مانند هر گره دیگری مکانی برای مکث کردن مردم قبل از ادامه دادن به راهشان است. مکث کردن باعث می شود که امکان برقراری ارتباط با دیگران افزایش یابد و به علاوه فرد بتواند جزئیات کالبدی فضا را نیز با دقت بیشتری درک کند.

بر این اساس میادین باید طوری تجهیز شوند که مردم و فعالیت ها را در خود جمع کنند و به عبارتی خاصیت تجمع پذیری داشته باشند. تجمع پذیری، در کنار سکون، زمینه را برای توقف و مکث شهروندان فراهم می آورد و باعث می شود فرد خود را جزئی از جمع بداند.

علی رغم اینکه در شهر مشهد، بیشتر فضاهایی که نام میدان گرفته اند، عملاً گره های ترافیکی می باشند ولیکن به لحاظ نشانه ای و کیفیت های ادراکی فضا و خاطرات شهروندی واجد ارزش تلقی شده و نیازمند حفاظت می باشند. ضمناً در همین راستا مطالعات جامع حمل و نقل مشهد توسعه ی حمل و نقل ریلی را نیز در اغلب مسیرهایی که این گره ها در آن قرار گرفته اند پیش بینی نموده است ، لذا در آینده تبدیل سفرهای شخصی به سفرهای ریلی مورد انتظار بوده و نیاز به تمهیداتی مانند تقاطع های غیر همسطح پیش بینی نمیشود . لذا تغییر این میادین به چهارراه های صرفاً ترافیکی و یا تبدیل تقاطع ها به تقاطع های غیر همسطح موجب تخریب این نقش گردیده و مجاز نمی باشد. در این راستا در نقشه زیر میادین و تقاطع های نیازمند حفاظت مشخص گردیده اند و همچنین تقاطع های غیر همسطح نیز به صورت جداگانه در بخش شبکه معابر معرفی شده اند.

برخی از گره ها و میادین عمومی موجود که مستلزم حفظ و عدم تغییر می باشند (تغییر میدان به چهارراه؛ یا تقاطع به تقاطع غیر همسطح مجاز نمی باشد) ذیلاً عنوان گردیده است:

۳-۲-۱- برخی از گره ها و میادین مقیاس شهر

۳-۲-۱-۱- میادین و تقاطع های قدیمی شهر شامل :

■ حرم مطهر

- میدان سعدآباد(تختی)
- میدان شریعتی(تقی آباد)
- میدان توحید
- میدان صاحب الزمان
- میدان ده دی
- فلکه سراب(میدان سعدی)
- میدان شهدا
- فلکه آب
- فلکه برق
- میدان عدالت(اعدام)
- میدان طبرسی
- میدان احمد آباد
- پنجراه پایین خیابان
- میدان راه آهن*
- میدان ملک آباد
- چهار طبقه (دروازه طلایی)
- میدان فردوسی

۳-۲-۱-۲- سایر گره های عمومی مقیاس شهری

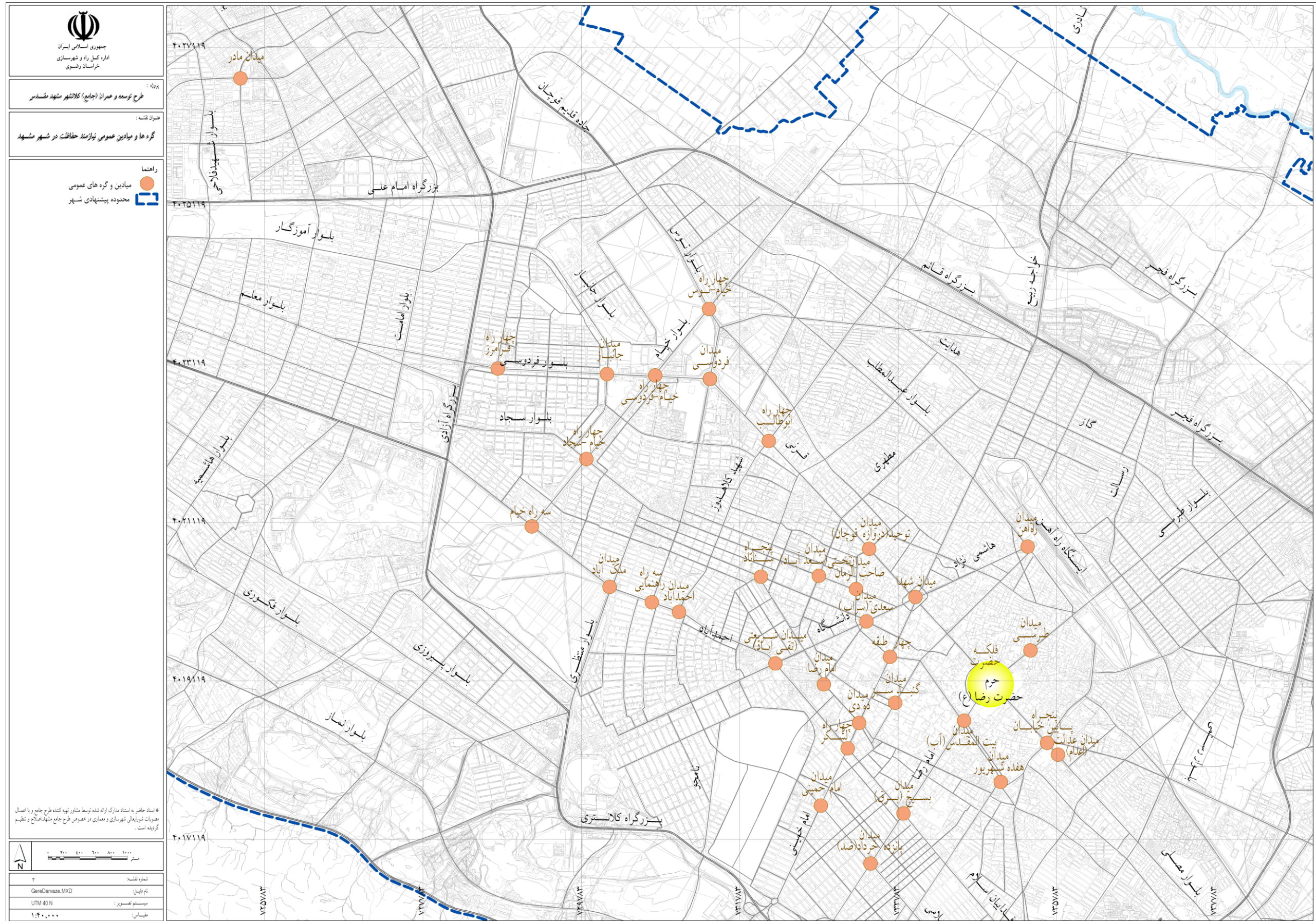
- میدان امام خمینی
- میدان هفده شهریور
- سه راه راهنمایی
- میدان مادر
- میدان جانباز
- چهارراه لشکر

*برای فعال سازی بدنه های مجموعه خطوط ریلی راه آهن و در راستای تقویت طرح موضعی برای فعال سازی بدنه های ایستگاه راه آهن در تلفیق با حرم مطهر، حمل و نقل ریلی درون شهری(متروی خط ۳) و ساختمان ایستگاه راه آهن، در اطراف میدان راه آهن و پهنه مسکونی شمالی و جنوبی راه آهن که در وضعیت موجود از جریان توسعه بازمانده اند، می بایستی برنامه ریزی مجدد کالبدی به منظور ایجاد جریان نوسازی مسکونی صورت گیرد.

۳-۲-۲- برخی از میداين و گره های موجود دارای ارزش مقیاس منطقه:

- پنجراه سناباد
- چهارراه ابوطالب
- تقاطع فرامرز عباسی
- میدان پانزده خرداد یا فلکه ضد
- میدان گنبد سبز
- میدان بیمارستان امام رضا(ع)
- چهارراه خیام
- سه راه خیام

نقشه شماره ۹: میدین و گره ها



جمهوری اسلامی ایران
اداره کل راه و شهرسازی
خراسان رضوی

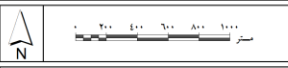
بروز: طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس

صنای نقش: گره ها و میدین عمومی نیازمند حفاظت در شهر مشهد

راهنما

● میدین و گره های عمومی
▭ محدوده پیشنهادی شهر

© استاد حاکم به استناد مدارک ارائه شده توسط مشاور تهیه کننده طرح جامع و با اعمال
معیارات شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح جامع مشهد، انجام و تنظیم
گرفته است.



شماره نقشه:	۳
نام فایل:	GeneCarvaze.MXD
سیستم مختصات:	UTM 40 N
مقیاس:	۱:۴۰,۰۰۰

۳-۳- دروازه های شهر

۳-۳-۱- دروازه های ورودی شهر

مبادی ورودی به عنوان یکی از عناصر اصلی هویتی شهر، بیانگر نقش، هویت و خصوصیات کلانشهر مشهد بوده و بر این اساس استقرار کارکرد های متناسب با نقش شهر و همسو نمودن کالبد با فعالیت و عملکرد در آنها ضروری است. هدایت دید به عناصر هویت بخش شهر (طبیعی و مصنوع) حفاظت و تقویت کریدورهای دیدی که منجر به ارتقاء کیفیات ورودی های شهر می شود، مورد تاکید قرار دارد.

۳-۳-۱-۱- دروازه های قدیمی شهر نیازمند حفظ و احیاء

دروازه های ورودی مشهد قدیم جزئی از میراث تاریخی به شمار می روند و افزون بر آن حکم ورودی به بافت تاریخی شهر را دارند. از آنجا که اکنون تنها بخشی از بقایای این آثار موجود است، حفاظت از آن و احیاء و بازسازی بخش های از بین رفته به منظور تقویت هویت و خوانایی کلانشهر مشهد، الزامی است. بر این اساس، برای تعیین چارچوب ها و راهنماهای طراحی در حوزه دروازه های قدیمی شهر تعریف پروژه های طراحی شهری و تهیه اسناد آن بویژه با رویکرد باززنده سازی ضروری است. این دروازه ها، مطابق با نقشه عبارتند از:

- دروازه بالا خیابان
- دروازه سراب
- دروازه ارگ
- دروازه عیدگاه
- دروازه پایین خیابان
- دروازه نوغان

۳-۴- مسیل ها و سبزه ها

بستر و مسیر مسیل ها (کال ها) به عنوان کریدورهای زیست محیطی سبز و پیاده و مسیرهای هدایت کننده جریان باد متضمن حفظ کیفیت های محیطی تلقی می شوند. لذا در راستای حفظ، احیاء و تجهیز این محورها ، آزادسازی بستر و حریم کال ها (شاخه های فرعی و اصلی) از هرگونه ساخت و ساز و جلوگیری از سرپوشیده سازی آنها ضروری است. می بایستی بدنه های این کریدورهای سبز به جهت حفظ مقیاس انسانی و امکان نفوذ و گسترش جریان باد و تهویه به صورت جرم های کوتاه مرتبه تعریف شوند. تجهیز این مسیل ها به سبز، پیاده و دوچرخه، و به ویژه حفظ امتداد و اتصال و پیوستگی آنها در ساختار شبکه شهری در طرح های جامع مورد تاکید است و می بایستی در تهیه طرح های تفصیلی مدنظر قرار گیرد. با توجه به اهمیت آنها، تهیه طرح در مقیاس اجرایی و در راستای تحقق پذیر نمودن سیاست های حاضر از جمله پروژه های پیشنهادی طرح جامع می باشد.

نمونه ای از این کال ها عبارتند از :

- کال چغوقی
- کال قره خان
- کال زرکش
- کال پاچنار
- کال اقبال
- کال خیام
- کال چهل بازه
- کال چاهشک
- کال دره وی

فصل چهارم

ضوابط نما و بدنه‌سازی



در خصوص نمای ساختمان‌ها و ابنیه رعایت موارد زیر الزامی است:

- ۱- رعایت مبانی و اصول معماری اصیل و بومی مشهد (مصوب کمیسیون سیما و منظر)، بعنوان اساس و پایه در طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است و استفاده از سبک‌ها و فرم‌های نامتعارف با معماری اصیل مشهد در نمای ساختمان و در طراحی و احداث بنا ممنوع و غیر مجاز است.
- ۲- طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها بایستی به صورتی باشد که با منظر شهری و مؤلفه‌های آن از جمله خیابان، محله، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی، متناسب و هماهنگ باشد.
- ۳- نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آن، هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آنها استفاده گردد.
- ۴- رنگ زمینه و غالب شهر مشهد برای بدنه و نمای ساختمان‌ها، رنگ "کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز" است (رنگ آجر و خاک رس).
- ۵- استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اخرای، قرمز رس، گل‌بهی آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب که در معماری بومی مشهد، دارای سابقه و کاربرد بوده، بعنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمانها، مجاز و بلامانع است.
- ۶- استفاده از رنگهای تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگهای تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان و با موافقت کمیته سیما و منظر، مجاز است).
- ۷- استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی، صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی خارج از محدوده بافت تاریخی و بصورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کل نمای ساختمان و صرفاً با رنگهای تعیین شده در بندهای ۴ و ۵ این دستورالعمل و مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران، قابل قبول است. هرچند که اساساً استفاده از این نوع مصالح توصیه نمی‌شود.
- ۸- کلیه سطوح نمای جانبی ساختمان‌ها که از معابر و فضاهای عمومی و ... قابل رویت می‌باشند، الزاماً می‌بایست نماسازی گردد.
- ۹- پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاورین و با فرم قالب مستطیل یا مربع، باشد. استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامتناسب با معماری بومی مشهد، به طور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته سیما و منظر امکان پذیر است.

- ۱۰- تأسیسات ساختمان (چیلر، کولر، کانال کولر و ...) الزاماً می بایست در محدوده مالکیت و در محل مناسب و غیرقابل رؤیت و مشاهده (از نما و معابر و فضاهای عمومی و مالکیت های همجوار) جانمایی و احداث گردد.
 - ۱۱- در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر، حریم و حوزه اثر آثار تاریخی، رعایت الگوی معماری قدیم و بومی شهر که به تایید کمیسیون سیما و منظر رسیده باشد، الزامی است.
 - ۱۲- اجرای بام سبز و استفاده از پوشش گیاهی مناسب و هماهنگ با محیط پیرامون در نمای ساختمانها، طبق ضوابط مصوب مربوطه در کمیسیون سیما و منظر، توصیه می گردد. تدوین ضوابط تشویقی به این منظور می بایستی در طرح تفصیلی صورت پذیرد.
 - ۱۳- به منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمانهای شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با حضور طراح، به صورت موردی در کمیسیون سیما و منظر قابل بررسی خواهد بود.
 - ۱۴- استفاده مناسب و اصولی از مصالح جدید و تکنولوژی های نوین در طراحی و اجرای نمای ساختمان در صورتی که همخوان و هماهنگ با اصول این دستورالعمل باشد و موجب آلودگی های زیست محیطی و بصری نشود، مشروط به تأیید کمیسیون سیما و منظر، قابل اعمال خواهد بود.
 - ۱۵- طرح نمای کلیه ساختمانهای مسکونی گروههای "ج و د" و همچنین کلیه ساختمانهای دولتی، عمومی، اداری، خدماتی، تجاری، بانکها و ... و کلیه ساختمانها با هر نوع کاربری و هر تعداد طبقه که در مجاورت میدین و تقاطعها و خیابانهای اصلی با عرض ۲۰ متر و بیشتر می باشند، الزاماً می-بایست براساس الگوی مصوب کمیسیون سیما و منظر مربوطه باشد.
 - ۱۶- نمای ساختمانهای بلند مرتبه، بایستی هماهنگ و همخوان با چارچوب ضوابطی که به تصویب شورایعالی میرسد بوده، و به طور خاص نیز به تایید کمیسیون سیما و منظر برسد.
 - ۱۷- انواع مبلمان و تابلوهای شهری، تابع ضوابط و مقررات مربوطه مصوب در کمیسیون سیما منظر است. با این وجود، در طراحی نمای ساختمان های دولتی، عمومی، تجاری، خدماتی، اداری، بانک ها، درمانی و ... ضروری است، محل تابلو پیش بینی و تعیین شده و در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ایران و بصورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود.
- بدیهی است رعایت کلیه مفاد مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری به شرح زیرالزامی است:
- ۱- مصوبه شورایعالی معماری و شهرسازی مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۹ با موضوع تشکیل کمیته های ارتقا کیفی سیما و منظر،

طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس معیارها، ضوابط و مقررات طرح

۲- مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۲/۵ درخصوص دستورالعمل اجرایی ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه

۳- مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۲ درخصوص سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

فصل پنجم

شبکه معابر و دسترسی‌ها



۵-۱- سلسله مراتب شبکه شهری:

- رده شریانی درجه یک (بزرگراه)
- شریانی درجه دو اصلی
- شریانی درجه دو فرعی
- محلی اصلی
- محلی فرعی
- پیاده راه ها

جدول ۴۲ : طبقه بندی سلسله مراتب شورای عالی شهرسازی و ترافیک

نقش ترافیکی	طبقه بندی مطابق شورای عالی	
	طبقه بندی ترافیکی	طبقه بندی مطابق شورای عالی
نقش اجتماعی	بزرگراه	شریانی درجه یک - بزرگراه
	شریانی درجه یک اصلی	شریانی درجه دو - اصلی
	شریانی درجه یک فرعی	شریانی درجه دو - اصلی
	شریانی درجه دو اصلی	شریانی درجه دو - اصلی
	شریانی درجه دو فرعی	شریانی درجه دو فرعی
	شریانی درجه دو فرعی موزه مرکزی	شریانی درجه دو فرعی
	جمع و پخش کننده	شریانی درجه دو فرعی
	دسترسی محلی اصلی	محلی - اصلی
	زمپ و لوپ	
	پیاده راه	راه ویژه پیاده

همان گونه که در جدول طبقه بندی سلسله مراتب شورای عالی شهرسازی و ترافیک آمده است، ضوابط دسترسی به شریانی های درجه یک (بزرگراه) در طبقه بندی ترافیکی نیز همسان است.

۵-۱-۱- شریانی درجه ۱ (آزاد راه، بزرگراه):

در این راهها سطح دسترسی حداقل و سهم حرکت عبوری در حداکثر است. ورود و خروج به آزاد راه و بزرگراهها از نقاط کنترل شده و تحت شرایط خاص انجام می گیرد و با واسطه راههای ارتباطی به معابر با درجه هم تراز یا یک درجه پایین تر متصل می شوند. این معابر پیوند دهنده مراکز عمده فعالیت در بین شهرها یا در بین سطح شهر هستند. عمدتاً تقاطع ها در این معابر غیر همسطح هستند.

❖ کنار گذر رده شهری و فراشهری

- کنار گذر ۷۵ متری جنوب شهر اتصال دهنده آزاد راه مشهد - نیشابور به بزرگراه وکیل آباد، آزاد راه مشهد - قوچان (فردوسی)، آزاد راه مشهد - نیشابور (شهید شوشتری)

❖ شریانی درجه ۱:

- بزرگراه کمربندی (فجر، همت، غدیر، کلانتری، آزادی)
- بزرگراه مشهد - قوچان (خاتم)
- بزرگراه امام علی
- بزرگراه میثاق و نمایشگاه
- بلوار وکیل آباد - طبقه و شانندیز
- کمربندی شمالی شهر اتصال دهنده التیمور - جاده سیمان - جاده کلات
- بزرگراه شهید فکوری
- بزرگراه شهید برونسی

۵-۱-۲ - خیابان‌های شریانی درجه ۲ اصلی:

این خیابان‌ها نسبت به شریانی درجه ۱، یک سطح پایین تر قرار می‌گیرند. در این نوع معابر همانند بزرگراهها از موانع فیزیکی برای جداسازی جریان دو طرفه استفاده می‌شود. این خیابانها علاوه بر نقش تسریع حرکت، نقش شهری داشته و پیوند دهنده فعالیتهای رده شهری به سطح فراشهری (شریانی درجه ۱) هستند. بیشترین نقش حمل و نقل عمومی سبک و فعالیت در این محور صورت می‌پذیرد.

❖ شریانی درجه ۲ اصلی

- پیوند دهنده های شمالی - جنوبی
- بلوار مهدیه
- امامیه، سید رضی، هاشمیه، کمربندی
- شاهد، حافظ
- اندیشه، امامت
- تربیت شمالی

- اندیشه، امامت
- مرکز گردشگری سپاد، سه راه خیام
- شهید صادقی
- خواجه ربیع، میدان شهدا، کوهسنگی
- بلوار شهید رستمی، بلوار بیست و دوم بهمن
- طبرسی، امام رضا، ترمینال

□ پیوندهای شرقی - غربی

- حدفاصل مهدیه، میثاق، امتداد بلوار راستی، امتداد شریعتی تا اندیشه، شاهد
- آموزگار، معلم، میلاد، استقلال
- پیروزی، رضاشهر، فکوری، نماز
- محور میانی زکریا (حدفاصل شهید کلانتری و ۷۵ متری جنوب)
- ملک آباد، احمدآباد، نخریسی
- بلوار فردوسی، توحید، آیت ... شیرازی، نواب صفوی، شهید نیشابوری
- جاده سرخس، بلوار خرمشهر، فدائیان اسلام، بلوار فرودگاه

❖ شریانی درجه دو فرعی (دو فرعی ترافیکی)

□ پیوند دهنده های شمالی - جنوبی

- اقدسیه، الهیه، رحمانیه
- حجاب، جلال آل احمد، کوثر
- ادیب، دانش آموز، هنرستان
- دکتر حسابی، دانشجو، هفتم تیر
- شهید کریمی، مجد
- آیت ... مطهری، اسدا... زاده
- بلوار رسالت
- بعثت، نبوت

■ نکات مهم:

- در تهیه طرح تفصیلی در موقعیت‌های مرتبط با نظام حرکت و دسترسی معرفی شده، با توجه به کارکرد ویژه عناصر این نظام در ساختار توسعه، موارد زیر می‌بایست مدنظر قرار گیرد.
- ۱- کلیات ضوابط حاکم بر نظام حرکت و دسترسی مطابق با آیین نامه طراحی راه های شهری مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی است .
 - ۲- به طور کلی، ضوابط و معیارهای نحوه استفاده از زمین، فرم و شکل نحوه استفاده از اراضی، به ویژه به لحاظ دانه بندی و تراکم ساختمانی، در ارتباط با عناصر نظام حرکت و دسترسی، مطابق با کاربری زمین اعلام شده در سند کاربری زمین و ضوابط حاکم بر هر پهنه و فعالیت خواهد بود.
 - ۳- با توجه به مراجع معتبر از جمله آیین نامه طراحی راه های شهری وزارت راه و شهرسازی و مصوبات دفتر حمل و نقل و دبیرخانه شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور (وزارت کشور)، معیارها و ضوابط مندرج در مطالعات مصوب جامع حمل و نقل مشهد و سیاست های مد نظر در طراحی الگوی توسعه شبکه معابر (تسهیل حرکت عابر پیاده ،مسیر دوچرخه سوار، حمل و نقل عمومی و...) مشخصات مقاطع عرضی پیشنهادی به شرح جدول ۴۵ است.

جدول شماره ۴۳: مشخصات مقاطع عرضی پیشنهادی

نوع مقطع	حد اقل عرض (متر)	عرض سواره رو(متر)	جوی (یکطرف)	عرض پیاده رو(باغچه و جوی)	عرض متوسط (طرفین)	عرض دوچرخه رو(طرفین)	حد اقل عرض رفیوژ	عرض کندرو(طرفین)	توضیحات
شریانی درجه یک (بزرگراه)	۶۰	۲۸	۱۰-۵	۳۰	-	۳,۲۰	۱۰	کندرو در صورت نیاز	
شریانی درجه دو اصلی (شریانی درجه یک ترافیکی)	۴۵	۲۰	۵-۳	۲۲,۵	۴	۳,۲۰	۷,۳۰	کندرو در صورت نیاز	
شریانی درجه دو اصلی	۴۵-۳۵	۲۰	۶-۳	۱۷,۵	۴	۳,۲۰	-		
شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده)	۲۴	۱۲	۶-۲	۱۲	-	-	-	دوچرخه از فضای پیاده رو	
محلی اصلی	۱۸	۹,۵	۶-۲	۹	-	-	-	مقطع عرضی و پلان جزئیات براساس ضوابط ایمنی و آرام سازی طراحی گردد.	
محلی فرعی	۱۲	۷,۳۰	۵-۲	۶	-	-	-		

۱- با توجه به شکل گیری بافت موجود و دایر شهر تحقق پذیری و تعریض برخی از معابر با توجه به نقش تعریف شده برای آن‌ها چندان ساده نیست و توصیه نمی‌گردد، لیکن بایستی شرایطی فراهم گردد تا حداقل نیازهای آن معابر به لحاظ تعداد خط عبور وسایل نقلیه و تردد عابر پیاده مهیا گردد. بعضی از معابر نیز دارای عرض بیشتر از ضوابط می باشند که می توان اضافه فضا را با توجه به نوع کاربری های اطراف به فضای سبز حاشیه ای طرفین یا میانی، پیاده رو و کندرو اختصاص داد. بدیهی است در معابر موجود در صورت تعریض، حفظ درختان حاشیه و طراحی مقطع با توجه به ضرورت تثبیت آن‌ها الزامی است.

۲- مهمترین ضوابط در طراحی این شبکه معابر در مقیاس طرح جامع عبارتند از:

☑ فواصل بین تقاطع ها :

یکی از شاخص های مهم در عملکرد و حفظ نقش معابر، تعداد دسترسی ها و فواصل تقاطع ها در یک معبر شهری است که نقش و کارآیی معابر را می تواند تحت تأثیر قرار می دهد که با توجه به سلسله مراتب معابر این فواصل تعریف می شود :

- شریانی درجه یک حداقل ۲۵۰۰ متر - ۵۰۰۰ متر (راه عبوری برون شهری)
- شریانی درجه دو اصلی (شریانی درجه یک ترافیکی) ۱۵۰۰ متر - ۲۵۰۰ متر
- شریانی درجه دو اصلی ۵۰۰ متر - ۱۵۰۰ متر
- جمع و پخش کننده ۲۵۰ - ۵۰۰ متر
- محلی ۱۰۰ متر

توصیه می‌شود که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر از حداقل‌های تعیین شده فوق‌الذکر بیشتر باشد.

الف- خیابانهای محلی

جدول شماره ۴۴- حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر در خیابان های محلی (متر)

حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر در خیابانهای محلی (متر)		وضعیت تقاطع‌ها
خیابان محلی اصلی	خیابان محلی فرعی	
۴۰	۲۰	مقابل هم
۸۰	۴۰	مجاور هم

جدول شماره ۴۵- حداقل فاصله نقاط اتصال خیابانهای محلی به راههای شریانی درجه ۲

راه شریانی درجه		وضعیت
فرعی	اصلی	
۱۰۰	۱۰۰	فاصله اتصال خیابان محلی تا نزدیکترین تقاطع
۱۰۰	۲۰۰	فاصله بین دو محل اتصال خیابان محلی در یک طرف راه شریانی درجه ۲
۱۰۰ *	*	فاصله بین دو محل اتصال خیابان محلی در دو طرف راه شریانی درجه ۲

* اتصال خیابان محلی به راههای شریانی درجه ۲ اصلی (شریانی درجه یک ترافیکی) باید به صورت ورود و خروج باشد، یعنی فقط حرکت های راستگرد عملی باشد، هر جا که اتصال به این صورت است، در نظر گرفتن حداقل فاصله بین ورودی ها و خروجی های واقع در دو طرف خیابان ضروری نیست.

۳- در بافت های موجود شهری به دلیل شکل گرفتن برخی از معابر و تقاطع ها، گاهی اوقات این ضوابط رعایت نشده است و بناچار با اتخاذ تدابیری نظیر مسدود نمودن کامل یا محدود نمودن به حرکت های گردش به راست، تاثیرات تعدد دسترسی ها را به حداقل کاهش داد.

۴- دسترسی به حلقه های کمربندی شریانی درجه یک شهر می بایست به طور کاملاً کنترل شده صورت گیرد، چنانچه حجم تردد ورودی به شریانی درجه یک بالا باشد تقاطع بصورت غیرهمسطح و در صورت حجم تردد پایین کندروها به عنوان جمع کننده تردد و با رعایت ضوابط به تندرآه وارد می کنند و برای حرکت های گردش به چپ می توان از نزدیکترین تقاطع غیر همسطح استفاده کرد. بنابراین می توان تقاطع های غیر همسطح را در محل تلاقی شریانی های درجه یک (مثلاً" ورود و خروج شهر) و شریانی های اصلی درجه دو پرتردد قرار داد. در سایر حلقه ها با توجه به نقش شریانی های درجه ۲ آنها حداقل فواصل ذکر شده برای انواع انشعابات ضروری می باشد. و تا حد امکان دسترسی معابر محلی فرعی و دسترسی ها (کوچه ها) به آنها محدود شود. خاطرنشان می شود، با توجه به همپوشانی موضوعات شهرسازی و نقش اجتماعی معابر، میادین و گره ها و سایر موضوعات شهری، در انطباق با مسائل ترافیکی، احداث تقاطع های غیرهمسطح صرفاً در محل های پیش بینی شده در نظام حرکت و دسترسی طرح حاضر مجاز خواهد بود. حفظ و تدوام وضع موجود در برخی گره ها و میادین شهری، در سوابق کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد نیز، وجود دارد.

۵- در کلیه پیاده رو ها و معابر اختصاصی پیاده، تسهیلات لازم برای حرکت مناسب آسیب پذیران (سالمدان، خردسالان و معلولین) طبق ضوابط و آئین نامه های مربوط باید پیش بینی شود.

- ۶- در خصوص مسیرهای دسترسی دوچرخه:
 - در کلیه محورهای پیشنهادی دوچرخه در نظام حرکت و دسترسی، پیش بینی مسیر دوچرخه در حداقل یک طرف، الزامی است.
 - در طرح های آماده سازی می بایست کلیه ضوابط فنی مسیرهای اختصاصی دوچرخه، طبق آئین نامه مربوطه لحاظ گردد.
- ۷- در خصوص دسترسی اضطراری و حمل بار:
 - امکان دسترسی اضطراری اتومبیل های آتش نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی به کلیه بناهای عمومی و خدماتی می بایست در نظر گرفته شود.
 - تامین دسترسی برای کلیه وسایل خدمات موتوری جهت حمل زباله، باربری، تعمیرات و.. به کلیه ابنیه عمومی و خدماتی ضروری است.
 - تامین دسترسی برای کلیه وسایل حمل کالا و تامین فضاهای مناسب جهت بارگیری و تخلیه بناهای عمومی و خدماتی الزامی است.
- ۸- در خصوص نحوه اتصال به خیابان های محلی
 - هر گونه دسترسی سواره مستقیم به بزرگراهها ممنوع است.
 - ایجاد دسترسی سواره به قطعات و ساختمان های مسکونی واقع در حاشیه معابر اصلی، از طریق تامین دسترسی دوم از معابر فرعی الزامی است.
 - در کلیه معابر جدیدالاحداث باید فضای کافی و مناسبی جهت تردد پیاده، سواره و دوچرخه و نیز پیش بینی فضای سبز حاشیه، آبرو و جدول تخصیص داده شود.