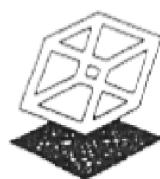
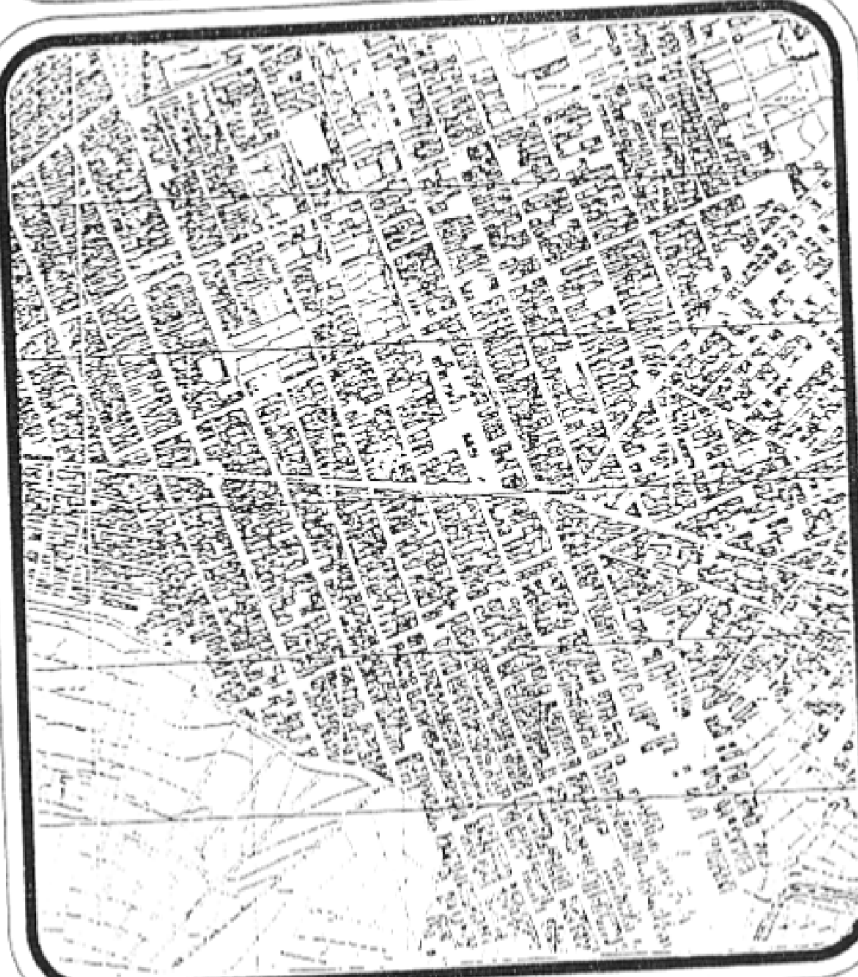




وزارت مکن و شهرسازی
سازمان مکن و شهرسازی خراسان
طرح تفصیلی مشهد منطقه ۱۳
جلد ۵: مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی



Consultant Architects & Planners
MEHRAZANI
مهندسی مشاور معماری و شهرسازی

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی خراسان

طرح تفصیلی مشهد، منطقه ۱۳
جلد ۵: مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی طرح

مهندسین مشاور مهران

آبان ماه ۱۳۷۴



فهرست مطالب:

- بخش اول: منطقه بندی و ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی
- بخش دوم: مقررات تفکیک اراضی
- بخش سوم: مقررات ساختمانی
- بخش چهارم: ضوابط و مقررات احداث بنا در مراکز روستانی منطقه ۱۳

همکاران پروژه طرح تفصیلی مشهد

مسئولین پروژه از کادر مدیریت مشاور مہرازان

مهندس مجید غمامی	مدیر پروژه
مهندس فرخ حسامیان	مسئول مطالعات برنامه ریزی، هماهنگی فنی
مهندس بهروز پاکدامن همدانی	مشاور طراحی شهری
دکتر سعید عابدین درکوش	مشاور اقتصادی

همکاران کارشناس دفتر مرکزی :

مهندس فرزاد آزادی
کارشناس برنامه ریزی و طراحی شهری

کارشناسان همکار :

مهندس محمدعلی شادمانی	مسئول مطالعات سیویل
مهندس مرتضی خدابخشی	کارشناس مطالعات سیویل
مهندس اسفندیار صدیقی	مسئول مطالعات ترافیک
مهندس اسماعیل مداحی	کارشناس مطالعات ترافیک
مهندس علی غنی زاده	کارشناس مطالعات ترافیک
مهندس مجتبی جمشیدی	کارشناس ترافیک (حمل و نقل عمومی)

همکاران دفتر مرکزی :

فرهاد هروی شرق	تکنیسین ارشد شهرسازی
فاطمه پیرهادی	تکنیسین شهرسازی
محمد رضا راعی	تکنیسین شهرسازی
نیلا نورمحمدزاده	حروف چینی و نایپ

همکاران دفتر محلی :

سید علی صحنینی
مسئول دفتر محلی

مطالعات میدانی پروژه در دفتر محلی با همکاری بیست نفر تکنسین و نقشه‌کش در طی ماههای آبان، آذر، دی و بهمن ۱۳۷۲ همکار دفتر بوده‌اند انجام شده است.

این مهندسین مشاور از مشورن‌ها و راهنمایی‌های ارزنده مسئولین محترم سازمان مسکن و شهرسازی خراسان بویژه مدیر محترم پروژه جناب آقای محسنی و نیز از همکاری صمیمانه مسئولین و پرسنل کلیه سازمانها و نهادهای شهر مشهد به ویژه واحدهای مختلف شهرداری محترم مشهد و شهرداری مناطق ۵ و ۶ و ۳ و ۴، سپاسگزاری می‌نماید.

بخش اول: منطقه بندی و ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی

۱- منطقه بندی

۱-۱- منطقه مسکونی

۱-۲- منطقه تجاری - مسکونی

۱-۳- منطقه ویژه

۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در منطقه مسکونی

۲-۱- مسکن

۲-۲- سایر استفاده های مجاز در منطقه مسکونی

۳- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در منطقه تجاری - مسکونی

۴- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در منطقه ویژه

۵- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تخصیص یافته به سایر کاربریها

۶- ضوابط دسترسی

۱- منطقه بندی

در بخشی از سطح کل محدوده طرح که به معابر تخصیص داده شده و یا به صورت قطعات زمین با اندازه‌های متفاوت، به کاربریهای معین (مثل آموزشی، درمانی، پارک و...) اختصاص یافته است نحوه استفاده از زمین عیناً با کاربری تعیین شده در نقشه کاربری اراضی منطبق خواهد بود. به منظور اعمال مدیریت و کنترل نحوه استفاده از اراضی در بخش مسکن و انواع فعالیتهایی که در نقشه کاربری اراضی برای آنها مکان خاصی تعیین نشده است، کل سطح محدوده طرح، به حسب وضعیت بخشهای مختلف آن، به سه منطقه مسکونی، تجاری- مسکونی و منطقه ویژه تفکیک شده است که در زیر ضمن شرح مختصر هر یک نحوه استفاده از اراضی در آنها ذکر شده است.

۱-۱- منطقه مسکونی

اراضی مسکونی منطقه ۱۳ مشهد محل سکونت گروههای کم درآمد است که در آن، به دلیل پائین بودن میزان سرانه زیربنای مسکونی، تراکم کم ساختمانی با تراکم زیاد جمعیتی همراه است. به همین دلیل تمامی محدوده طرح، منطقه مسکونی با تراکم زیاد جمعیتی به شمار می آید.

۱-۲- منطقه تجاری - مسکونی

بخش هایی از سطح شهر به لحاظ وجود امکانات بالفعل آنها، در زمینه های دسترسی و تسهیلات تجاری و خدماتی، و یا امکانات بالقوه در زمینه های ذکر شده، به عنوان منطقه تجاری- مسکونی (مختلط) تعیین و مشخص شده است.

۱-۳- منطقه ویژه

طبق طرح جامع مصوب مشهد، به جز بخش های مسکونی منطقه که در طرح تفصیلی برای آنها حدود مشخص تعیین شده است، بقیه سطح منطقه "اراضی کشاورزی با منع قابلیت تبدیل" می باشد. حدود و نحوه استفاده از اراضی مذکور مطابق مقرراتی خواهد بود که در این مجموعه تعیین شده است.

۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در منطقه مسکونی

۱-۲- مسکن

متوسط تراکم خالص مسکونی این منطقه حدود ۸۰۰ نفر در هکتار است و اراضی آن به طور

متوسط جهت احداث حدود ۱۶۰ واحد مسکونی در هکتار منظور شده است (حدود ۶۰ مترمربع زمین به ازای هر واحد مسکونی).

۲-۲- سایر استفاده‌های مجاز در منطقه مسکونی

علاوه بر آنچه در نقشه تفصیلی کاربری اراضی مشخص شده است، استفاده از زمین یا بناها در منطقه مسکونی برای تأمین تسهیلات خدماتی و تجاری زیر توسط نهادهای دولتی و خصوصی، در چارچوب ضوابط و مقررات دستگاه‌های اجرایی ذیربط، صنف مربوطه، و سایر ضوابط و مقررات این مجموعه (هر کدام محدودیت بیشتری ایجاد می‌کنند) و نیز پرداخت عوارض موضوعه مراجع قانونی (در مورد فعالیتهای تجاری) مجاز است.

این گروه از کاربری‌های به حسب تفاوت آنها از جهت نیاز به استفاده مستقل از زمین یا امکان تحقق آنها در بناهای مسکونی یا مسکونی-تجاری (مثل مغازه‌ها، دفاتر کار و ...) به دو گروه "مستقل" و "مختلط" تفکیک شده‌اند.

۲-۲-۱- کاربریهای خدماتی مستقل

این کاربری‌ها که ایجاد آنها مستلزم استفاده مستقل از زمین بوده و با کاربری مسکونی قابل ادغام نیستند. عبارتند از مهد کودک، حمام عمومی، آبریزگاه عمومی، رختشویخانه عمومی، تأسیسات ورزشی و تفریحی کوچک در مقیاس محله، پست‌ها و مراکز تأسیسات شهری (آب، برق، تلفن، فاضلاب)، واحدهای آتش‌نشانی و مراکز جمع‌آوری زباله.

۲-۲-۲- کاربریهای تجاری مختلط

این گروه شامل انواع خدمات و تسهیلات تجاری است که تحقق آنها در تمامی و یا بخشی از بناهای مسکونی به تربیتی که در این ضوابط مشخص شده میسر است و عمدتاً بخش خصوصی متقاضی و عهده‌دار تأمین آنها بوده و مراکز صنفی مربوطه بر کم و کیف آنها نظارت دارند. این کاربریها از جهت موقعیت مکانی، به دو گروه قابل تأمین در "طبقه همکف و طبقات زیر همکف" و "هر یک از طبقات بنا" تفکیک شده و به شرح زیرند: *

* فهرست کاربریهای تجاری مختلط بر مبنای مطالعات وضع موجود طرح جامع و فهرست اصناف مشهد تنظیم شده است. در صورتیکه برای فعالیتی جز آنچه در این فهرست آمده تفاصیلی وجود داشته باشد، شهرداری‌های نواحی در چارچوب تعاریف و اصول ارائه شده تصمیم خواهند گرفت.

۱-۲-۲-۲- کاربریهای تجاری مختلط مقیاس محله

این کاربریها به ترتیبی که در زیر مشخص شده صرفاً می توانند در بخشی از بناهای مسکونی ایجاد شوند.

۱-۱-۲-۲-۲- کاربریهای مختلط قابل تأمین در طبقه همکف بناهای مسکونی

بقالی، خواربار فروشی، لبنیاتی، میوه فروشی، قصابی، مرغ فروشی، نانواپی، اغذیه فروشی، لباسشویی، خرازی، لوازم التحریر فروشی.

تبصره ۱: حداکثر سطح قابل تخصیص بناهای مسکونی به فعالیتهای فوق در طبقه همکف معادل ده درصد سطح کل هر پلاک و حداقل مساحت واحد تجاری ۲۰ (بیست) مترمربع است.

تبصره ۲: ایجاد مشاغل فوق در حاشیه معابری که عرض آنها از شش متر (۶) کمتر است و همچنین معابر بن بست ممنوع است.

۲-۱-۲-۲-۲- کاربریهای تجاری مختلط، قابل تأمین در هر یک از طبقات بناهای مسکونی

مطب پزشکان، خیاطی، تدریس خصوصی، آرایشگاه، کارگاه صنایع دستی.

تبصره: حداکثر سطح قابل تخصیص به فعالیتهای فوق معادل ۳۰ درصد سطح واحد مسکونی می باشد و شاغلین اصلی هر یک از مشاغل فوق (به جز پزشکان) باید ساکن همان واحد مسکونی باشند. کاربری های فوق می بایست دارای ورودی و دسترسی مستقل داشته باشند.

۳- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در منطقه تجاری- مسکونی

استفاده از زمین و بناها در منطقه تجاری- مسکونی علاوه بر تمامی موارد مجاز در منطقه مسکونی

در موارد زیر مجاز خواهد بود.

در این منطقه تمامی طبقات ساختمان‌ها، علاوه بر مسکن، می‌توانند به فعالیتهای مندرج در این بند نیز اختصاص یابد. وجود واحد مسکونی در این بناها، که در این مجموعه بناهای مسکونی - تجاری نامیده می‌شود، الزامی نیست و کل بنایم‌تواننده کاربری‌های تجاری تعیین شده در این بخش اختصاص یابد. احداث بناهای مسکونی - تجاری در حاشیه معابر یا عرض کمتر از ده متر (۱۰) ممنوع است. ساختمانهای مسکونی موجود واقع در محورها و مکانهایی که در چارچوب طرح تفصیلی به عنوان مراکز تجاری ناحیه و منطقه معین می‌شوند در صورتیکه بر مبنای سایر ضوابط این مجموعه و نیز مقررات صنفی مربوطه، از سوی شهرداری مناسب تشخیص داده شوند می‌توانند با پرداخت عوارض قانونی و ارزش افزوده مقرر مجوز استفاده‌های مجاز در ساختمانهای مسکونی - تجاری را دریافت نمایند. سایر شرایط احداث بناهای مسکونی - تجاری در بخش مقررات ساختمانی مشخص شده است.

۱-۲- کاربریهای تجاری مختلط، قابل تأمین در طبقات همکف و زیرزمین بناهای مسکونی - تجاری قهوه‌خانه، جگرودل و قلو، فروشی، کله‌بزی، قنادی، آجیل و خشکبار، داروخانه، شعب بانکها، سوپر مارکت، چلوکبابی و کبابی، کافه و رستوران، فروشگاه پوشاک، فروشگاه لوازم منزل، فروشگاه مبیل، کتاب فروشی، فروش موکت و کاغذ دیواری، فرش فروشی، لوازم بهداشتی، طلا و جواهر فروشی، بلور و لوستر فروشی، ساعت فروشی، عینک فروشی، فروشگاه پلاستیک و منسجم، فروشگاه لوازم صوتی و الکترونیکی و کامپیوتر، سراجی، چاپخانه، عمده فروشها.

هر یک از صنوف بالا تابع قوانین و مقررات صنف خود می‌باشند و ترجیحاً در مناطقی که به عنوان محورها یا تجاری در طرح تفصیلی مشخص شده‌اند باید استقرار یابند. کاربریهای زیر که جنبه تجاری - کارگاهی دارند می‌بایست در محل‌های تعیین شده در اراضی با کاربری تجاری - مسکونی استقرار یابند:

باطریساز، تعویض روغن، تعمیر موتورسیکلت و دوچرخه، تعمیر لوازم منزل، تعمیر لوازم الکترونیک، سمارسازی، لوازم بدکی اتومبیل، فروش لاستیک اتومبیل، دوزندگی صندلی اتومبیل، فروشگاه رنگ و میخ، تزئینات ساختمان، فروشگاه‌های آهن آلات.

۲-۲- کاربریهای تجاری مختلط، قابل تأمین در هر یک از طبقات بناهای مسکونی - تجاری: عکاسی، دفاتر معاملات املاک، مطب پزشکان و دندانپزشکان، آزمایشگاههای پزشکی.

رادیولوژی، فیزیوتراپی، دفاتر خدمات مشاوره مهندسی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر وکالت، کارگاههای تولید پوشاک، دفاتر تجاری و شرکتها، آموزشگاههای خصوصی.

تبصره: فقط آن گروه از فعالیتهای موضوع بند ۳-۱ فوق در زیرزمین بناهای مسکونی - تجاری قابل احداث هستند که علاوه بر رعایت ضوابط این مجموعه، مقررات بهداشتی و انتظامی سازمانهای ذیربط نیز احداث آنها در زیرزمین را مجاز بدانند. در هر صورت ایجاد مشاغل مربوط به تعمیرات و خدمات اتومبیل و دوچرخه و موتورسیکلت در زیرزمین بناها ممنوع است. کاربریها فوق میبایست دارای ورودی و دسترسی مستقل باشند.

۳-۳- کاربریهای تجاری مستقل



ایجاد کاربریهای زیر مستلزم احداث بناهای مستقل تجاری بوده و بهیچوجه با کاربری مسکونی قابل ادغام نیستند:

نمایشگاه اتومبیل، اتوسرویس، سینما و تئاتر، رستورانهای بزرگ، هتلها، مسافرخانهها، فروشگاههای بزرگ، مجتمعهای اداری - تجاری، مجتمعهای تفریحی - تجاری.

تبصره: احداث هتل های بزرگ علاوه بر محورهای فوق الذکر در منطقه تجاری مسکونی، در حاشیه کلبه بزرگراهها و راههای شریانی درجه ۱ و ۲ شهری نیز با تصویب کمیسیون ماده ۵ و در چارچوب سایر ضوابط این مجموعه (در مورد اندازه زمین و تراکم ساختمانی) مجاز است.

۴- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در منطقه ویژه

۴-۱- کاربری اراضی منطقه ویژه (موضوع بند ۱-۳)، طبق طرح جامع مصوب مشهد، کشاورزی با منع قابلیت تبدیل است.

۴-۲- نحوه استفاده از اراضی در این منطقه طبق مقررات "حریم شهر" در طرح تفصیلی مصوب قبلی خواهد بود.

تبصره: علاوه بر آنچه در بند ۵-۲-۱۴ (صفحه ۸۴ مجموعه مقررات و قوانین استفاده از

زمین طرح تفصیلی مصوب قبلی) تعیین شده، احداث واحدهای تأسیسات زیربنایی و تجهیزات عمده شهری مانند پست های برق، تصفیه خانه های فاضلاب، منابع آب، مخازن سوخت، سیلوهای گندم، انبارها، و سردخانه های بزرگ مواد غذایی و نظائر آن (به تشخیص ک.م. ۵ استان) نیز در منطقه ویژه مجاز است.

۲-۳- به منظور تحقق اهداف طرح جامع مصوب در زمینه حفاظت از اراضی کشاورزی لازم است جهت هدایت و کنترل توسعه منطقه، طرح های بهسازی و هادی روستاهای واقع در منطقه، توسط سازمانهای ذیربط، تهیه شده و به اجرا درآید.

۵- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی تخصیص یافته به سایر کاربرها

در نقشه کاربری اراضی برای بعضی از کاربرها مکانهای خاص تعیین شده است. در استفاده از این اراضی علاوه بر ضوابط این مجموعه ضوابط سازمانهای اجرایی مسئول (هر کدام محدودیت بیشتری ایجاد کنند) نیز باید رعایت شود. در مورد کاربرهای زیر استفاده از اراضی مشخص شده در نقشه کاربری اراضی در غیر از مواردی که در زیر ذکر میشود مجاز نیست:

۱-۵- هنرستان

در زمینهایی که طبق نقشه کاربری اراضی به هنرستانها اختصاص یافته است، ایجاد هنرکده ها و مراکز آموزش فنی و حرفه ای در حد دیپلم، فوق دیپلم، لیسانس و بالاتر نیز بر مبنای ضوابط و استانداردهای وزارت آموزش و پرورش و همچنین شعب دانشگاه آزاد اسلامی (با کلیه تأسیسات وابسته خدماتی مثل سالن های اجتماعات، رستوران، خوابگاه دانشجویان، مسکن استادان، سالنها و زمین های ورزشی...) مجاز است.

۲-۵- اراضی اداری

اراضی اداری برای ایجاد شعب نهادهای دولتی و انتظامی در سطح مناطق شهر منظور شده است. توصیه می شود که تخصیص اراضی به نهادهای مختلف در چارچوب برنامه و طرح معین و ایجاد پارک های اداری صورت بگیرد.

۳-۵- اراضی صنعتی

این اراضی به منظور تجمع و استقرار کارگاههای تولیدی و تعمیراتی که وجودشان در داخل

شهر ضروری است ولی به لحاظ تولید آلودگی (بو، سر و صدا، دود و ...) باید از بخشهای مسکونی جدا باشند در نظر گرفته شده است.

کلیه کارگاههایی که به تشخیص مراجع مسئول و یا بر مبنای ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست، واجد خصوصیات فوق هستند (کارگاههای بند الف که قابل استقرار در محدوده شهر هستند) باید در اراضی صنعتی پیش بینی شده مستقر شوند.

توصیه می شود شهرداری مشهد با همکاری سایر ارگانهای ذیربط به تملک اراضی مورد نیاز، به صورت بازارچه های صنعتی آماده سازی به متقاضیان اقدام نماید. استقرار کلیه فعالیت های کارگاهی از نوع فوق و نیز پیش بینی فضاهای تجاری و خدماتی مناسب و مورد نیاز، در چارچوب طرح های آماده سازی اراضی صنعتی مجاز خواهد بود. طرح های مذکور می بایست به تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی برسند.

۴-۵- حمل و نقل و انبارداری

اراضی حمل و نقل و انبارداری برای ایجاد انبارهای عمده، تأسیسات عمده فروشی، توقفگاهها و ترمینالهای بار و مسافر و میادین میوه و تره بار در نظر گرفته شده است. توصیه میشود شهرداری مشهد با همکاری سایر نهادهای ذیربط به تملک اراضی مورد نیاز تهیه طرح های آماده سازی و واگذاری اراضی به متقاضیان اقدام نماید. پیش بینی تسهیلات تجاری- خدماتی و تولیدی- تعمیراتی مناسب و مورد نیاز مجتمع های حمل و نقل و انبارداری، طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانهای مسئول و در چارچوب طرح های آماده سازی مذکور مجاز خواهد بود.

۶- ضوابط دسترسی

دسترسی مستقیم از بزرگراهها و آزاد راهها به هر نوع زمین ممنوع است. دسترسی از بزرگراهها و آزاد راهها از طریق معابر اختصاصی که باید به نحو مطلوب بر اساس اصول مهندسی ترافیک طراحی شود امکان پذیر می باشد. در مورد معابر شریانی درجه ۱ و ۲ که پارکینگ حاشیه ای در آنها ممنوع است کلیه دسترسی های مجاز به شرطی قابل قبول است که در کاربریهای مورد نظر پارکینگ کافی تأمین شود.

۱-۶- مسکونی

دسترسی به بناهای مسکونی از بزرگراهها و در توسعه آتی از بزرگراهها و معابر شریانی درجه ۱ و ۲، ممنوع است.

تبصره: تأمین دسترسی مجتمع‌های مسکونی دارای یکصد واحد مسکونی و بیشتر از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و مجتمع‌های مسکونی دارای پانصد واحد مسکونی و بیشتر از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و بزرگراهها (به شرط رعایت ملاحظات و ضوابط ترافیکی ناظر بر حفظ ایمنی و جلوگیری از اختلال) بلامانع است.

۲-۶- آموزشی

۱-۲-۶- مهد کودک و دبستان

تأمین دسترسی مهد کودکیها و دبستانها از معابر بن‌بست و معابر با عرض کمتر از دوازده متر (در بافت موجود شش متر) و معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و بزرگراهها ممنوع است.

۲-۲-۶- مدرسه راهنمایی و دبیرستان

تأمین دسترسی مدارس راهنمایی و دبیرستانها از معابر بن‌بست و معابر با عرض کمتر از دوازده متر (در بافت موجود هشت متر) و معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و بزرگراهها ممنوع است.

تبصره: در صورتیکه طول بر زمین مدرسه در معابر شریانی درجه ۱ و ۲ از صد متر بیشتر باشد تأمین دسترسی آن از معابر مزبور بلامانع است.

۲-۶- فرهنگی، مذهبی، درمانی، بهداشتی، ورزشی، فضای سبز

ضوابط دسترسی کاربریهای فوق عیناً مطابق ضوابط دسترسی مدارس راهنمایی و دبیرستان است.

۴-۶- تجهیزات شهری

تأمین دسترسی واحدهای آتش‌نشانی و مراکز جمع‌آوری زباله و پمپ بنزین‌ها از معابر بن‌بست و معابر با عرض کمتر از پانزده متر و بزرگراهها ممنوع است و در مورد سایر معابر با طراحی مناسب با توجه به اصول مهندسی ترافیک بلامانع است.

۵-۶- تجاری

تأمین دسترسی کاربریهای تجاری از معابر بین‌بست و معابر با عرض کمتر از ده متر (در بافت موجود شش متر) و معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و بزرگراهها ممنوع است.

بخش دوم : مقررات تفکیک اراضی

- ۱- تفکیک اراضی مسکونی
- ۲- تفکیک اراضی خدماتی
- ۳- تفکیک اراضی تجاری
- ۴- ضوابط گذربندهی



بخش دوم: مقررات تفکیک اراضی

— در آن قسمت از محدوده طرح که جزء محدوده طرح تفصیلی مصوب قبلی مشهد می باشد، باید پنجاه درصد (۵۰) از مساحت اراضی تخصیص یافته به خدمات شهری در اختیار شهرداری قرار بگیرد و پنجاه درصد (۵۰) بقیه با کاربری مسکونی به مالک زمین تعلق خواهد داشت. به منظور تحقق امکان رعایت اسناداردها ارجح است که سهم مالک از ذخیره اراضی معوض شهرداری در محل دیگر تأمین شود و کل مساحت زمین به کاربری خدماتی تعیین شده اختصاص یابد.

— در آن قسمت از محدوده طرح که جزء محدوده طرح تفصیلی مصوب قبلی مشهد می باشد در اراضی کوچکتر از پانزده هزار مترمربع، شش درصد (۶٪) از مساحت زمین و در اراضی بزرگتر از پانزده هزار مترمربع، دوازده درصد (۱۲٪) از مساحت زمین از کلیه اراضی جدیدی که به کاربری مسکونی اختصاص یافته است بابت سهم خدمات به شهرداری تعلق می گیرد.

— در آن قسمت از محدوده طرح که به محدوده طرح تفصیلی مصوب قبلی اضافه شده است هر نوع تفکیک زمین مستلزم رعایت مفاد مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی در زمینه ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها می باشد.

— تفکیک باغات و اراضی کشاورزی فقط در چارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی مجاز خواهد بود.

— ملاک حداقل تفکیک زمین در کاربریهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

۱- تفکیک اراضی مسکونی

حداقل مساحت قطعه زمین مسکونی یکصد مترمربع (۱۰۰) و حداقل عرض قطعه هفت متر (۷) می باشد.

توضیح: در قطعه زمینهای مسکونی با مساحت کمتر از یکصد مترمربع (۱۰۰)، احداث ساختمان با بیشتر از یک طبقه ممنوع است. در هر صورت تفکیک زمین مسکونی به قطعات کوچکتر از شصت متر (۶۰) به هیچوجه مجاز نیست.

۲- تفکیک اراضی خدماتی

حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربریهای موضوع بند ۲-۲-۱ (کاربریهای خدماتی مستقل که در نقشه کاربری اراضی برای آنها مکان تعیین نشده است) بخش اول این مجموعه، به شرح زیر تعیین میشود.

بدیهی است که در بخشهای دایر محدوده طرح که با کمبود زمین برای ایجاد خدمات مواجه هستند در مواردی که فرصت ایجاد فضاها برای کاربریهای مستقل پیش می آید، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای امکانات موجود و بر اساس ضوابط مصوب سازمان های ذیربط مربوطه معین می شود.

۲-۱- تفکیک اراضی آموزشی

۲-۱-۱- مهدکودک: حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث مهدکودک پانصد (۵۰۰) متر مربع میباشد.

۲-۱-۲- دبستان: حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث یک دبستان دو هزار و پانصد (۲۵۰۰) متر مربع میباشد.

۲-۱-۳- مدرسه راهنمایی: حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث یک مدرسه راهنمایی پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع میباشد.

۲-۱-۴- دبیرستان: حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث یک دبیرستان هفت هزار و پانصد (۷۵۰۰) متر مربع میباشد.

تبصره: در شرایط اضطراری و در بخشهای دایر شهر که با کمبود زمین خدماتی مواجه هستند ارقام حداقل فوق میتواند به ترتیب برای احداث مهدکودک، دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان، حداکثر تا چهارصد (۴۰۰)، یک هزار (۱۰۰۰)، یک هزار و پانصد (۱۵۰۰) و یک هزار و پانصد (۱۵۰۰) متر مربع کاهش یابد.

۲-۲- حمام عمومی

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث حمام عمومی سیصد (۳۰۰) متر مربع می باشد.

۲-۳- تفکیک اراضی تأسیسات شهری

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث پست ها و مراکز تأسیسات زیربنایی شهری (آب،

برق، فاضلاب، تلفن، گاز) در سطح محله‌ها، نواحی و مناطق شهر بر مبنای طرح‌ها و ضوابط سازمانهای مسئول تعیین می‌شود.

۲-۴- تفکیک اراضی تجهیزات شهری

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث واحدها و مراکز تجهیزات شهری (آتش‌نشانی، جمع‌آوری زباله، پمپ بنزین) در سطح محله‌ها، نواحی و مناطق شهر بر مبنای طرح‌ها و ضوابط سازمانهای مسئول تعیین میشود.

در هر صورت ابعاد یک قطعه زمین جهت احداث پمپ بنزین نباید از ۱۶×۳۰ متر (۳۰ متر مجاور معبر و ۱۶ متر عمق) و مساحت یک قطعه زمین جهت احداث مرکز آتش‌نشانی نباید از دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع کمتر باشد. ایستگاههای آتش‌نشانی‌ها می‌توانند مساحتی معادل ۳۰۰ مترمربع داشته باشند.



۳- تفکیک اراضی تجاری

۱-۳- تفکیک اراضی تجاری مختلط

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث بناهای تجاری - مسکونی (موضوع بندهای ۱-۳ و ۲-۳ بخش اول این مجموعه) سیصد (۳۰۰)، مترمربع می باشد.

۲-۳- تفکیک اراضی تجاری مستقل

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث بناهای مستقل تجاری (موضوع بند ۳-۳ بخش اول این مجموعه) به شرح زیر تعیین می شود:

۱-۲-۳- حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث نمایشگاه اتومبیل، اتوسرویس، رستورانهای بزرگ و مسافرخانه چهارصد (۴۰۰) مترمربع می باشد.

۲-۲-۳- حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث هتل، فروشگاه بزرگ، مجتمع اداری - تجاری و مجتمع تفریحی - تجاری سه هزار (۳۰۰۰) مترمربع می باشد.

تبصره ۱: حداقل مساحت زمین برای احداث هتل های بزرگ در زمین های واقع شده در منطقه مسکونی و خارج از منطقه تجاری - مسکونی در زمین با مساحت حداقل پانزده هزار (۱۵۰۰۰) مترمربع مجاز می باشد.

تبصره ۲: در صورتیکه برای فعالیت تجاری دیگری غیر از آنچه ذکر شد تقاضا وجود داشته باشد، اخذ تصمیم در مورد تعیین حداقل مساحت زمین جهت فعالیت مورد نظر بر مبنای حدود تعیین شده در بندهای ۱-۲-۳ یا ۲-۲-۳ فوق، با کمیسیون ماده پنج استان خواهد بود.

۴- تفکیک اراضی خدماتی نقشه کاربری اراضی

استفاده از قطعه زمین‌هایی که طبق نقشه کاربری اراضی به کاربریهای مختلف تخصیص یافته (موضوع بند ۵، بخش اول این مجموعه) باید طبق برنامه‌ها و طرحهای مشخص معماری و شهرسازی که توسط سازمانهای مسئول تهیه میشود صورت بگیرد.

در صورتیکه، فقط در موارد زیر و در چارچوب طرحهای فوق‌الذکر، تفکیک زمین جهت واگذاری به متقاضیان مختلف ناگزیر باشد حداقل مساحت قطعات تفکیکی مطابق ضوابط زیر خواهد بود.

۴-۱- تفکیک اراضی اداری

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث واحدهای ادارات دولتی در مراکز اداری منطقه‌ای (موضوع بند ۵-۲ بخش اول این مجموعه) یک هزار (۱۰۰۰) مترمربع می‌باشد.

۴-۲- تفکیک اراضی صنعتی

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث انبارها و تأسیسات عمده‌فروشی و کارگاههای مزاحم در مراکز صنعتی منطقه‌ای (موضوع بند ۵-۳ بخش اول این مجموعه) یک هزار (۱۰۰۰) مترمربع و حداقل زمینی که به یک واحد کارگاه اختصاص می‌یابد شصت (۶۰) مترمربع میباشد. حداکثر سطح اشغال ساختمان ۴۰٪ سطح زمین می‌باشد.

۴-۳- تفکیک اراضی حمل و نقل و انبارداری

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث انبارها و تأسیسات عمده‌فروشی (موضوع بند ۵-۴، بخش اول این مجموعه) یک هزار (۱۰۰۰) مترمربع می‌باشد.

۵- ضوابط گذربندی

ضوابط زیر شامل خصوصیات کلی معابر جمع و پخش‌کننده و معابر محلی است که به عنوان راهنمای کلی طراحی شبکه معابر در تهیه طرح‌های تفکیک و آماده‌سازی زمین مورد عمل قرار می‌گیرد.

۵-۱- سلسله مراتب معابر

طرح شبکه معابر، که در طرح‌های تفکیک و آماده‌سازی زمین تهیه میشود، باید واجد

سلسله مراتب بوده و ضمن رعایت ضوابط دسترسی کاربریهای مختلف، (بند ۵ بخش اول)، قطعات زمین مسکونی باید در موقعیتی قرار بگیرند که دسترسی به اکثریت آنها از معابر محلی صورت بگیرد.

۲-۵- عرض معابر

۱-۲-۵- عرض معابر جمع و پخش کننده

معابر جمع و پخش کننده معابری هستند که امکان حرکات ترافیک بین معابر محلی و معابر شریانی را تأمین میکنند و دسترسی مستقیم به اراضی مجاور در آنها میسر است. حداقل عرض این معابر، با احتساب عرض پیاده روی طرفین، دوازده متر است.

۲-۲-۵- عرض معابر محلی

معابر محلی فرعی معابری هستند که در آنها ترافیک عبوری وجود ندارد و دسترسی مستقیم به اراضی مجاور در آنها میسر است.

حداقل عرض این معابر مطابق جدول زیر است:

نوع معبر	طول	حداقل عرض حریم
بن بست موجود	کمتر از ۲۵ متر	عرض موجود - معبر یک
	بین ۲۵ تا ۵۰ متر	۴ متر
	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	۶ متر
	بیش از ۱۰۰ متر	۸ متر
بن بست آبی	کمتر از ۵۰ متر	۶ متر
	بین ۵۰ تا حداکثر ۱۰۰ متر	۸ متر
	بین ۱۰۰ تا حداکثر ۲۰۰ متر	۱۰ متر
	بیش از ۲۰۰ متر	۱۲ متر
بن باز موجود	کمتر از ۱۰۰ متر	۶ متر
	بیش از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر	۸ متر
	۲۰۰ متر به بالا	۱۰ متر
	۱۵۰ تا ۱۰۰ متر	۱۰ متر
بن باز آبی	۱۵۰ تا ۱۰۰ متر	۱۰ متر
	بالای ۱۵۰ متر	۱۲ متر

تبصره: در کلیه معابر بن بست با طول بیش از پنجاه متر تأمین فضایی جهت دور زدن وسایل نقلیه ضروری است.

در صورتیکه این فضاها بشکل دایره باشند حداقل شعاع گردش آنها ۶ متر خواهد بود و در صورتیکه شکل مستطیل باشند باید حداقل به ابعاد 7×16 متر که بعد بزرگتر عمود بر طول خیابان باشد، احداث شوند.

۵-۳- نقاطها

۵-۳-۱- کلیه نقاطهای معابر با بزرگراههای شهری طبق طرح جامع مصوب غیر همسطح خواهد بود. در مواردی که فقط تأمین امکان انجام حرکات راست گرد ضروری باشد، نقاط به صورت همسطح، با خطوط عبوری کاهش یا افزایش سرعت امکان پذیر است بشرط آنکه اولاً معبری که با بزرگراه تقاطع خواهد داشت در طبقه بندی معابر جزو شریانی درجه یک محسوب شده باشد و ثانیاً فواصل بین نقاطهای متوالی با بزرگراه (اعم از همسطح یا غیر همسطح) از ۵۰۰ متر کمتر نباشد.

بخش سوم: مقررات ساختمانی

مقدمه: محدوده عمل و مقررات ساختمانی

۱- ساختمانهای مسکونی

۱-۱- تراکم ساختمانی

۱-۲- سطح اشغال همکف

۱-۳- تعداد واحد مسکونی

۲- ساختمانهای مسکونی - تجاری و ساختمانهای تجاری

۳- ساختمان هتل های بزرگ در خارج از محدوده منطقه تجاری - مسکونی

مقدمه: محدوده عمل مقررات ساختمانی

ضوابط این بخش از مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی طرح مبنای تعیین تراکم ساختمانی و نحوه اشغال زمین در پناهای مسکونی و تجاری است و در مورد سایر کاربریها ضوابط سازمانهای اجرایی مسئول ملاک عمل خواهد بود.

در زمینه مسائل معماری، تنظیم فضاهای داخلی، استحکام بنا و تأمین بهداشت و ایمنی ساختمانی، در کلیه کاربریهای شهری ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی ملاک عمل خواهد بود.

تراکم مجاز ساختمانی برای کلیه مناطق مسکونی، معادل ۱۰۰ درصد مساحت زمین است. استفاده از تراکم بیش از ۱۰۰ درصد، تا سقف مجاز تعیین شده در این مجموعه، مشمول پرداخت عوارض مازاد تراکم، موضوع تعرفه عوارض مازاد تراکم واحدهای مسکونی در بعضی شهرها، می گردد.

۱- ساختمانهای مسکونی

۱-۱- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی برابر یکصد درصد (۱۰۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

نیمه ۱- تراکم ساختمانی در مجتمع های مسکونی (قطعات زمین با مساحت پنجهزار مترمربع و بیشتر) برابر یکصد و پنجاه درصد (۱۵۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

نیمه ۲- در قطعات زمین مسکونی با مساحت پانصد مترمربع (۵۰۰) و بیشتر که در حاشیه معابر با عرض دوازده متر (۱۲) و بالاتر قرار دارند به ازای هر پنج درصد (۵٪) کاهش در سطح اشغال مجاز همکف، تراکم ساختمانی می تواند تا ده درصد (۱۰٪) افزایش یابد. لیکن در هر صورت سطح اشغال همکف نباید از بیست و پنج درصد (۲۵٪) مساحت کل قطعه زمین کمتر باشد.

نیمه ۳- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر از یکصد مترمربع (۱۰۰) برابر شصت درصد (۶۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

۲-۱- سطح اشغال همکف

حداکثر سطح اشغال همکف در قطعات زمین مسکونی برابر پنجاه درصد (۵۰٪) مساحت کل قطعه زمین و محل اشغال ساختمان در شصت درصد (۶۰٪) شمال قطعه زمین است.

نیمه ۱: محل اشغال ساختمان ها در مجتمع های مسکونی (موضوع نیمه ۱ بند ۱-۱) بر مبنای طرح استقرار مصوب هر مجتمع تعیین می شود.

نیمه ۲: در مجتمع های مسکونی (موضوع نیمه ۱ بند ۱-۱) ده درصد (۱۰٪) از مساحت کل زمین به معابر داخلی اختصاص می یابد و سطح اشغال مجاز همکف نسبت به میزان باقیمانده مساحت کل زمین محاسبه می شود.

۱-۳- تعداد واحد مسکونی

حداکثر تعداد واحد مسکونی در یک قطعه زمین مسکونی در حدی است که اندازه متوسط زیربنای ناخالص واحد مسکونی در آن قطعه از شصت (۶۰)، کمتر نشود.

۲- ساختمانهای مسکونی - تجاری و ساختمانهای تجاری (موضوع بندهای ۱-۳ و ۲-۳ بخش اول)

۱-۲- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی - تجاری برابر دویست و چهل درصد (۲۴۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

۲-۲- حداکثر سطح اشغال همکف در قطعات زمین مسکونی - تجاری برابر هشتاد درصد (۸۰٪) و در طبقات بالای همکف برابر پنجاه درصد (۵۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

تبصره ۱: قطعات زمین مسکونی - تجاری و تجاری در منطقه تجاری - مسکونی که مساحت آنها از هشتصد مترمربع (۸۰۰) بیشتر و از دو هزار مترمربع (۲۰۰۰) کمتر است تراکم ساختمانی تا سیصد درصد (۳۰٪) مساحت کل قطعه زمین قابل افزایش است.

تبصره ۲: در قطعات زمین مسکونی - تجاری و تجاری در منطقه تجاری - مسکونی شهر که مساحت آنها از دو هزار مترمربع (۲۰۰۰) بیشتر است تراکم ساختمانی تا پانصد درصد (۵۰٪) مساحت کل قطعه زمین قابل افزایش است.

احداث ساختمان در این قطعات مستلزم بررسی و تصویب طرح استقرار بنا توسط کمیسیون ماده پنج استان است که در آن ارتباطات با معابر اطراف، موقعیت بخش مرتفع ساختمان نسبت به معابر و ساختمانهای اطراف و فضای باز و سبز در مقیاس حداقل یک پانصدم (۱:۵۰۰) مورد مطالعه گرفته باشد.

۲- ساختمان هتل های بزرگ در خارج از محدوده منطقه تجاری - مسکونی شهر (موضوع تبصره بند ۳-۳ بخش اول و تبصره بند ۳-۲-۲ بخش دوم)

حداکثر تراکم ساختمانی در هتل هایی که در اراضی با مساحت بالای پانزده هزار مترمربع (۱۵۰۰۰) در حاشیه بزرگراهها و معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و در خارج از محدوده منطقه تجاری - مسکونی شهر براساس نیازهای شهر بنا به تشخیص و تصویب کمیسیون ماده پنچ استان احداث می شوند برابر ششصد درصد (۶۰۰٪) و حداکثر سطح اشغال همکف برابر چهل (۴۰) درصد مساحت کل قطعه زمین است.

تبصره: ارتفاع کلیه ساختمانهای مسکونی، مسکونی - تجاری و تجاری در حاشیه معابر با عرض کمتر از سی متر نباید از عرض معبر بیشتر باشد ولی در حاشیه معابر با عرض بالای سی متر محدودیت ارتفاع وجود ندارد. در حاشیه معابر با عرض کمتر از شش (۶) متر حداکثر ارتفاع ساختمان معادل دو طبقه خواهد بود.





فهرست مطالب

- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستاها و آبادیهای واقع در منطقه ۱۳ مشهد

۱- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی

۲- مقررات تفکیک اراضی

۳- مقررات ساختمانی

۴- ضوابط گذربندی

۵- سایر ضوابط و توصیه‌ها

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستاها و آبادیهای واقع در منطقه ۱۳ مشهد

طبق ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، منطقه ۱۳ مشهد به سه منطقه مسکونی، تجاری - مسکونی و ویژه تقسیم گردیده که برای هر یک ضوابط و مقررات لازم نیز تعیین شده است. این بخش، ضوابط و مقررات ساخت و ساز در روستاها، آبادیها و سایر مجتمع های زیستی که در منطقه ویژه قرار دارند و محدوده های توسعه و مرز هر یک از آنها با اراضی مزروعی منطقه ویژه در نقشه های با مقیاس ۱:۲۰۰۰ مشخص شده است تعیین می نماید.

توضیح: این ضوابط و مقررات می بایست ملاک تصمیم گیری مسئولین ذیربط در محدوده های روستائی تعیین شده باشد و چنانچه ضرورت وجود طرحی به منظور بهسازی و هدایت توسعه (هادی) برای آنها تشخیص داده شود باید طبق این ضوابط و مقررات آماده گردد.

۱- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی *

۱-۱- مسکن: متوسط تراکم خالص مسکونی در روستاهای منطقه حدود ۵۰۰ نفر در هکتار است و اراضی آنها به طور متوسط برای حدود ۱۰۰ واحد مسکونی در هکتار منظور شده است (حدود ۱۰۰ مترمربع زمین به ازای هر واحد مسکونی).

۱-۲- سایر استفاده های مجاز در محدوده روستاها:

علاوه بر کاربریهایی که در نقشه های به مقیاس ۱:۲۰۰۰ کاربری اراضی در محدوده های روستائی مشخص شده است استفاده از زمین با بناها برای تأمین تسهیلات خدماتی و تجاری توسط نهادهای دولتی و خصوصی، در چارچوب ضوابط و مقررات دستگاههای اجرایی ذیربط و سایر کاربریهای تعیین شده در ضوابط و مقررات این مجموعه (هر کدام که محدودیت بیشتری ایجاد می کنند) مجاز است.

ه به غیر از موارد ذکر شده در بخش بند یک و سایر کاربریهای تثبیت شده در نقشه کاربری اراضی منطقه ۱۳ چنانچه تقاضاهای دیگری وجود داشته باشد شهرداری مرکزی منطقه ۱۳ در چارچوب تعاریف مربوط به فعالیت های روستائی (فعالیت های مجاز در روستا) و در حدی که سطح کل اختصاص داده شده به فعالیت مورد تقاضا بیش از صد (۱۰۰) مترمربع نباشد تصمیم خواهند گرفت. این نوع کاربریها با سطوح کل بیش از صد مترمربع، می بایست در کمیته های فنی استان بررسی و به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسند.

این گروه از کاربری‌ها بر حسب تفاوت آنها از جهت نیاز به استفاده از زمین با امکان تحقق آنها در بناهای مسکونی یا مسکونی - تجاری به دو گروه مستقل و مختلط تفکیک شده‌اند.

۱-۲-۱- کاربری مستقل: این کاربری‌ها که ایجاد آنها مستلزم استفاده مستقل از زمین بوده و با کاربری مسکونی قابل ادغام نیستند و عبارتند از: حمام عمومی، درمانگاه، مرکز بهداشت، غسالخانه، دبستان، مدرسه راهنمایی، کتابخانه، شرکت‌ها و فروشگاههای تعاونی روستائی، کارگاهها و صنایع دستی با بیش از ده نفر کارگر، عامل فروش نفت، کشتارگاه، خدمات مربوط به ماشین‌آلات کشاورزی، مراکز بهداشتی مربوط به دام، دفتر پست، دفتر مخابرات، بانک، تأسیسات مربوط به آب (آشامیدنی یا کشاورزی) تبصره: ایجاد کاربریهای مستقل در حاشیه معابری که عرض آنها کمتر از دوازده (۱۲) متر هستند ممنوع می‌باشد.

۱-۲-۲- کاربریهای مختلط: این گروه شامل خدماتی است که تحقق آنها در بخشی از بناهای مسکونی به ترتیبی که در این ضوابط مشخص شده میسر است. این کاربریها از جهت موقعیت مکانی به دو گروه: گروه یک قابل تأمین در همکف و زیرزمین و گروه دو، واقع در طبقه اول تفکیک شده و به شرح زیر هستند:

کاربریهای مختلط گروه یک: تجاری در حد نیاز و تقاضای ساکنین روستا (شامل: بقالی، خواربار فروشی، میوه فروشی، گوشت فروشی، نانواپی و خرازی) و کلاسهای نهضت سوادآموزی.

کاربریهای مختلط گروه دو: مطب، تزیینات و بانسمن در جدول شماره یک نحوه توزیع و تأمین خدمات اصلی در روستاها با توجه به میزان جمعیت هر یک مشخص شده است.

تبصره یک: تشکیل کلاسهای نهضت سوادآموزی در طبقه اول نیز مجاز است.

تبصره دو: ایجاد کاربریهای مختلط در حاشیه معابری که عرض آنها کمتر از شش (۶) متر هستند، ممنوع می‌باشد.

تبصره سه: حداکثر سطح قابل تخصیص بناهای مسکونی به فعالیتهای مجاز

فوق برای طبقه همکف و زیرزمین معادل بیست (۲۰) درصد سطح کل هر پلاک و حداقل مساحت واحد تجاری شش (۶) مترمربع است.
تبصره چهار: حداکثر سطح قابل تخصیص به فعالیتهای مجاز برای طبقه اول، معادل بیست (۲۰) درصد سطح واحد مسکونی می باشد و شاغلین اصلی هر یک (به جز پزشکان) باید ساکن همان واحد مسکونی و همینطور دارای ورودی و دسترسی مستقل باشند.

جدول شماره یک: نحوه توزیع و تأمین خدمات اصلی با توجه به میزان جمعیت روستا یا مرکز جمعیتی

میزان جمعیت	خدمات مورد نیاز و مجاز اصلی
۴۰۰ خانوار و بیشتر	آب - برق - دو تا چهار باب دبستان پنج کلاسه - یک باب مدرسه راهنمایی دخترانه و پسرانه - درمانگاه، خانه بهداشت، عامل فروش نفت، شرکت تعاونی، سه باب حمام، غسالخانه، کشتارگاه، تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی، کتابخانه، دفتر پست، دفتر مخابرات و بانک
۲۰۰ الی ۴۰۰ خانوار	آب، برق، صندوق پست، دو باب دبستان پنج کلاسه، دو باب حمام، خانه بهداشت با امکانات درمانی، غسالخانه، عامل فروش نفت، فروشگاه تعاونی.
۱۰۰ الی ۲۰۰ خانوار	آب، برق، صندوق پست، یک باب دبستان پنج کلاسه، یک باب حمام، غسالخانه، عامل فروش نفت فروشگاه تعاونی.
۲۰ الی ۱۰۰ خانوار	آب، برق، یک دبستان سه کلاسه، یک باب حمام

۲- مقررات تفکیک اراضی:

هر گونه تفکیک باغات و اراضی با بیش از یکصد (۱۰۰) مترمربع در محدوده‌های روستایی تعیین شده فقط با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح و طرحهای مصوب برای روستا امکان‌پذیر می‌باشد.

ملاک تفکیک زمین در کاربریهای مختلف به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱-۲- تفکیک اراضی مسکونی: حداقل مساحت قطعه زمین مسکونی یکصد مترمربع (۱۰۰) و حداقل عرض قطعه هفت متر (۷) می‌باشد.

تبصره: در قطعه زمینهای مسکونی با مساحت کمتر از یکصد مترمربع (۱۰۰)، احداث ساختمان با بیشتر از یک طبقه ممنوع است.

۲-۲- تفکیک اراضی خدماتی:

حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربریهای که بنابر درخواست و نیاز ساکنین روستا توسط مسئولین ذیربط فراهم و یا در طرحهای آتی در نظر گرفته می‌شود به شرح زیر تعیین می‌گردد.

بدیهی است که در بخشهای دایر محدوده طرح که با کمبود زمین برای ایجاد خدمات مواجه هستند حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای امکانات موجود و براساس ضوابط مصوب سازمانهای ذیربط معین می‌شود.

۱-۲-۲- فضاهای آموزشی:

۱-۱-۲-۲- دبستان: حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث یک دبستان پنج کلاسه یک هزار مترمربع (۱۰۰۰) می‌باشد.

۲-۱-۲-۲- مدرسه راهنمایی: حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث یک مدرسه راهنمایی شش کلاسه یک هزار و پانصد مترمربع (۱۵۰۰) می‌باشد.

تبصره: در شرایط اضطراری و در بخشهای دایر روستا، ارقام حداقل فوق می‌تواند به ترتیب برای احداث دبستان و مدرسه راهنمایی، به پانصد مترمربع (۵۰۰) و یک هزار مترمربع (۱۰۰۰) کاهش یابد.

۲-۲-۲- حمام عمومی:

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث حمام عمومی دویست (۲۰۰) مترمربع می باشد.

۲-۲-۳- تأسیسات و تجهیزات روستائی:

حداقل مساحت قطعه زمین برای تأمین نیاز ساکنین روستا به تأسیسات و تجهیزات آب، برق، گاز، نفت، مخابرات، غسالخانه، کشتارگاه، خدمات مربوط به ماشین آلات کشاورزی در حد نیاز روستا بر مبنای طرحها و ضوابط سازمانهای مسئول تعیین می شود.

۲-۲-۴- تجاری:

۲-۲-۴-۱- تفکیک اراضی تجاری مختلط:

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث بناهای تجاری - مسکونی (موضوع بند: ۱-۲-۱ این مجموعه) یکصد (۱۰۰) مترمربع می باشد.

۲-۲-۴-۲- تفکیک اراضی تجاری مستقل:

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث بناهای مستقل تجاری مانند: شرکت ها و فروشگاههای تعاونی روستائی دویست (۲۰۰) مترمربع می باشد.

۲-۲-۵- بهداشتی - درمانی:

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث مراکز بهداشتی - درمانی انسانی و همچنین مراکز بهداشتی و درمانی مربوط به دام حداقل دویست (۲۰۰) مترمربع می باشد.

۲-۲-۶- کارگاههای روستائی

حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث کارگاههای روستائی و صنایع نظیر: قالی، گلیم، سرامیک و ... با بیش از ده نفر کارگر، یکصد (۱۰۰) مترمربع می باشد.

۱-۲-۲- سطح اشغال :

حداکثر سطح اشغال همکف در قطعات مسکونی - تجاری و تجاری، شصت درصد (۶۰٪) و در طبقه بالای همکف برابر چهل درصد (۴۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

۳-۱-۳- ضوابط مربوط به فضاهای ویژه روستائی:

چنانچه فضاهای مسقف برای نگهداری دام و انبارهای مربوط به آن و با محصولات کشاورزی در قطعات مسکونی نیاز باشد ضمن رعایت نکات بهداشتی مربوط به آن می بایست جدا از فضاهای مسکونی بوده و در ارتباط مستقیم با فضاهای مسکونی نباشد (حداکثر فاصله ممکن با فضاهای مسکونی در حیاط را دارا باشد).

ضوابط تراکم و سطح اشغال مربوط به فضاهای موضوع (بند ۳-۱-۳) به شرح زیر است:

- سطح اشغال آنها، در مساحت کل مجاز اشغال بنا در قطعه مسکونی محاسبه می گردد.

- حداکثر سطح کل زیربنای آن، برابر بیست و پنج درصد (۲۵٪) تراکم ساختمانی مجاز موضوع (بند ۱-۱-۳) می باشد که جزء تراکم ساختمانی مسکونی محاسبه نمی شود.

- در هر صورت حداکثر سطح زیربنا برای فضاهای ویژه در قطعات بالای ۲۵۰ متر، چهل و پنج (۴۵) مترمربع، در قطعات با مساحت صد تا دویست و پنجاه متر، سی (۳۰) مترمربع و در قطعات کوچکتر از یکصد متر، پانزده (۱۵) مترمربع می باشد.

۳-۱-۴- تعداد واحد مسکونی:

حداکثر تعداد واحد مسکونی در یک قطعه زمین مسکونی در حدی است که اندازه متوسط زیربنای ناخالص برای هر واحد مسکونی کمتر از شصت (۶۰) مترمربع نشود.

۳-۲- ساختمانهای مسکونی - تجاری و ساختمان تجاری

این ساختمانها فقط شامل شرکتهای و فروشگاههای تعاونی روستای از کاربریهای مستقل موضوع (بند ۱-۲-۱) و کلیه کاربریهای مختلط موضوع (بند ۲-۲-۱) می شود.

۳-۲-۱- تراکم ساختمانی:

حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی - تجاری، هشتاد درصد (۸۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

۴- ضوابط گذر بندی:

ضوابط زیر شامل خصوصیات کلی معابر روستائی در منطقه ۱۳ می باشد که به عنوان راهنمای کلی طراحی شبکه معابر و یا تعریض معابر روستائی مورد عمل قرار می گیرند.

۱-۴- سلسله مراتب معابر:

سلسله مراتب معابر روستائی باید واجد شرایط زیر باشد:

- معبر اصلی یا معابر اصلی ورودی یا خروجی روستا، که خدمات اصلی و کاربریهای موضوع (بند ۱-۲-۱) در مجاور آن قرار می گیرند.

- معابر فرعی، از معبر یا معابر اصلی منشعب و ارتباط با بخشهای مسکونی و همبنطور دسترسی به قطعات مسکونی را فراهم می آورند.

۲-۴- عرض معابر:

۱-۲-۴- عرض معابر اصلی: حداقل عرض این معابر، با احتساب عرض پیاده روی طرفین دوازده متر است.

۲-۲-۴- عرض معابر فرعی: حداقل عرض این معابر مطابق جدول زیر است:

جدول شماره دو: عرض معابر فرعی در روستاهای منطقه ۱۳ مشهد

نوع معبر	طول	حداقل عرض پهنه
بن بست موجود	کمتر از ۲۵ متر	عرض موجود
	بین ۲۵ تا ۵۰ متر	۴ متر
	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	۶ متر
	بیش از ۱۰۰ متر	۸ متر
بن بست آتی	کمتر از ۵۰ متر	۶ متر
	بین ۵۰ تا حداکثر ۱۰۰ متر	۸ متر
	بین ۱۰۰ تا حداکثر ۲۰۰ متر	۱۰ متر
	کمتر از ۱۰۰ متر	۶ متر
بن باز موجود	بیش از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر	۸ متر
	۲۰۰ متر به بالا	۱۰ متر
بن باز آتی	تا ۱۵۰ متر	۸ متر
	۱۵۰ متر به بالا	۱۰ متر

تبصره یک: از ایجاد یا تثبیت هر گونه معبری با عرض حریم بیش از هشت (۸) متر در حدود خارجی تعیین شده برای روستا می‌بایست جداً جلوگیری نمود.

توضیح: فقط معابر اصلی در روستاهایی که در وضع موجود بخشی از آنها در جوار حدود خارجی تعیین شده قرار می‌گیرند، مشمول این تبصره نمی‌شوند.

تبصره دو: در کلیه معابر بن بست با طول بیش از پنجاه متر، تامین فضایی جهت دور زدن وسایل نقلیه، ضروری است.

در صورتیکه این فضاها به شکل دایره باشند، حداقل شعاع گردش آنها شش (۶) متر خواهد بود و در صورتیکه به شکل مستطیل باشد، باید حداقل به ابعاد (۱۲×۱۲) متر باشد.



۵- سایر ضوابط و توصیه‌ها:

۱-۵- ضوابط مربوط به ساختمان:

- ۱-۱-۵- استقرار واحدهای مسکونی در جهت شمالی - جنوبی توصیه می‌شود.
- ۲-۱-۵- ارتفاع دیوارهای حیاط حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۵ متر است.
- ۳-۱-۵- ارتفاع مجاز ساختمانهای یک طبقه با زیرزمین و جان‌پناه از کف تمام شده حیاط حداکثر ۵/۲۰ متر است.
- ۴-۱-۵- ارتفاع مجاز ساختمانهای دو طبقه با زیرزمین و جان‌پناه از کف تمام شده حیاط حداکثر ۹ متر است.
- ۵-۱-۵- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اتاقهای اصلی حداقل ۶ مترمربع است که باید عرض آن حداقل ۲ متر باشد. مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری آشپزخانه و یا سرویسهای بهداشتی حداقل ۴/۵ متر و حداقل عرض آن ۱/۵ متر خواهد بود.
- ۶-۱-۵- ارتفاع جان‌پناه پشت بام حداقل ۷۰ سانتی‌متر و حداکثر ۹۰ سانتی‌متر است.
- ۷-۱-۵- سطح پنجره‌ها در اتاقهای آفتاب‌گیر ۱۵٪ و در اتاقهای پشت به آفتاب حداکثر ۲۵٪ سطح دیوار توصیه می‌شود.
- ۸-۱-۵- حداکثر زیربنای واحد مسکونی در داخل باغات و مزارع داخل محدوده روستائی با مساحت بالاتر از ۵۰۰ متر، ۱۵۰ مترمربع و کمتر از ۵۰۰ متر، ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۹-۱-۵- رعایت موازین استحکام ابنیه در مقابل زلزله (آئین‌نامه ۲۸۰۰) تعیین شده برای ساختمانهای با مصالح بنائی برای کلیه ساختمانهای روستائی الزامی است.
- ۱۰-۱-۵- استفاده از پی‌سازی شفته‌ای با سنگ یا ملات ماسه و سیمان و سنگ در صورتی مجاز است، که پاسخگوی محاسبات، مطابق با آئین‌نامه ۲۸۰۰ را داشته باشد.
- ۱۱-۱-۵- در صورت استفاده از سیستم دیوارهای آجری باربر، حداقل ضخامت دیوارهای باربر (داخلی و خارجی) ۳۵ سانتی‌متر است.
- ۱۲-۱-۵- در صورت استفاده از سیستم ستونهای باربر، ضخامت دیوارهای خارجی

حداقل ۲۲ سانتی متر است.

۱-۱۳-۵- ضخامت دیوارهای جداکننده داخلی حداقل ۱۰ سانتی متر است.

۱-۱۴-۵- پیشنهاد می شود از نماسازی سنگی اجتناب و از انواع آجر برای نماسازی خارجی استفاده گردد.

۱-۱۵-۵- استفاده از سقفهای شیب دار با پوشش های گالوانیزه، حلبی، ایرانیست و امثالهم بجز موارد استفاده کارگاهی، دامن داری و انبار ممنوع می باشد.

۱-۱۶-۵- تغییر کاربری مسکونی و ایجاد هر گونه کاربری بجز موارد تعیین شده در این ضوابط و مقررات در ساختمانهای مسکونی بدون کسب مجوز ممنوع است.

۲-۵- ضوابط متفرقه:

۱-۲-۵- احداث هر گونه ابنیه و حفر چاههای جذبی و امثالهم تا شعاع ۱۰۰ متر از چاههای آب ممنوع است.

۲-۲-۵- مظاهر چشمه ها و فنوآت و انهار در داخل محدوده روستا می بایست دیوار چینی و سرپوشیده شده و دارای جان پناه مناسب باشند.

۲-۳-۵- احداث هر گونه بنا (در محدوده های تعیین شده برای روستا) در حریم لوله های آب، گاز، خطوط انتقال برق، مسیل، رودخانه، که بر روی نقشه های ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی منطقه ۱۳ مشهد مشخص شده و با در موارد مشخص نشده توسط سازمانهای مسئول تعیین می گردد، مجاز نمی باشند.

۳- مقررات ساختمانی:

ضوابط این بخش از مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی روستائی مبنای تعیین تراکم ساختمانی و نحوه اشغال زمین در بناهای مسکونی و تجاری است و در مورد سایر کاربریها ضوابط سازمانهای اجرایی مسئول ملاک عمل خواهد بود.

در هر صورت حداکثر تعداد طبقات در انواع ساختمانهای ساخته شده در روستا اعم از مسکونی، تجاری و سایر کاربریها بر حسب نیاز دو طبقه می باشد.

۱-۳- ساختمانهای مسکونی:

تعاریف: واحد مسکونی به بنایی اطلاق می شود که قابل سکونت انسان بوده و ضمن دارا بودن آشپزخانه و سرویسهای بهداشتی مستقل، حداقل خصوصیات فنی و ایمنی را نیز دارا باشد.

- ارتفاع ساختمان عبارتست از فاصله عمودی از کف متوسط معبر مجاور تا لبه بام ساختمان

- زیرزمین: زیر بنای ساخته شده از ساختمان است که حداقل دو ثلث ($\frac{2}{3}$) از ارتفاع کف تا زیر سقف آن از کف تمام شده حیاط پایین تر باشد.

تبصره: مساحت زیرزمین (مطابق با تعریف بالا) جز سطح زیربنای ساختمان بوده ولی در هنگام محاسبه تراکم زیربنا، محاسبه نمی شود.

۱-۱-۳- تراکم ساختمانی:

- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی با مساحتی بکصد

(۱۰۰) تا دوپست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع شصت درصد (۶۰٪) می باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی با مساحتی بیش از

دوپست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع پنجاه درصد (۵۰٪) می باشد.

تبصره - حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر

از یکصد مترمربع (۱۰۰) در بافت مسکونی موجود روستائی، شصت درصد

(۶۰٪) مساحت کل قطعه زمین است.

۲-۱-۳- سطح اشغال همکف:

حداکثر سطح اشغال ساختمان، شصت درصد (۶۰٪) شمال قطعه زمین است.