



وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

مطالعات طرح تفصیلی

شهر سبزوار

جلد سوم: ضوابط و مقررات طرح



مهندسين مشاور پرداراز
پاييز ۱۳۹۷



PARDARAZ
CONSULTING ENGINEERS
مهندسين مشاور پرداراز
معماري - شهرسازي - حمل و نقل و ترافيك

این ضوابط و مقررات به همراه آلبوم نقشه‌های طرح تفصیلی شهر سبزوار در تاریخ ... / ... / به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خراسان رضوی رسیده است.

استاندار	معاون عمرانی استاندار	مدیرکل دفتر فنی استانداری
مدیرکل راه و شهرسازی	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	ریاست سازمان جهاد کشاورزی
رئیس شورای اسلامی شهر سبزوار	شهردار	
.....		

همکاران تهیه طرح تفصیلی شهر سبزوار

ردیف	کارشناسان	سمت در پروژه	تخصص
گروه راهبری			
۱	آقای محمد شیخی	مدیر پروژه	دکتری شهرسازی
۲	آقای مرتضی خلیلی	مدیر مطالعات حمل و نقل و ترافیک	دکتری حمل و نقل و ترافیک
۴	آقای علیرضا تنهایی	مسئول هماهنگی	کارشناس ارشد شهرسازی
۵	خانم معصومه شیخ ها	مسئول مطالعات کالبدی	کارشناس ارشد شهرسازی
گروه کالبدی			
۶	خانم معصومه شیخ ها	مسئول مطالعات کالبدی	کارشناس ارشد شهرسازی
۷	آقای آرش فضلی شمس آبادی	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد شهرسازی
۸	خانم نصیبه قاسمیان	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد شهرسازی
۹	خانم محبوبه قورچیانی	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد شهرسازی
۱۰	خانم ناهید خمری	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد شهرسازی
۱۱	خانم غزال محمدزاده	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد شهرسازی
۱۲	آقای امیر راه چمنی	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد شهرسازی
گروه ترافیک			
۱۳	آقای حامد سلاتپنه	مسئول مطالعات حمل و نقل و ترافیک	کارشناس ارشد حمل و نقل و ترافیک
۱۴	خانم ترمه ودادی	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد حمل و نقل و ترافیک
۱۵	خانم فاطمه اشجعی	کارشناس طراحی	کارشناس ارشد معماری
۱۶	آقای رضا جعفری	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد حمل و نقل و ترافیک
گروه طبیعی و زیست محیطی			
۱۷	آقای علی اکبر شمسی پور	مسئول مطالعات طبیعی و زیست محیطی	دکتری جغرافیا
۱۸	خانم ناهید خمری	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد برنامه ریزی
گروه اجتماعی			
۱۹	خانم سحر آقا محسنی	مسئول مطالعات اجتماعی و جمعیتی	کارشناس ارشد شهرسازی
۲۰	خانم مریم هاشمیان	کارشناس ارشد	کارشناس ارشد اجتماعی
گروه اقتصادی			
۲۱	آقای جمال کاکایی	مسئول مطالعات اقتصادی	کارشناس ارشد اقتصاد
گروه GIS/CAD			
۲۲	آقای مهدی مرادی	مسئول GIS/ CAD	کارشناس ارشد GIS
۲۳	آقای حسن سلیمانی	کارشناس GIS/ CAD	کارشناس طراحی
۲۴	آقای افشین راسخی	کارشناس GIS/ CAD	کارشناس برنامه ریزی شهری
گروه اپراتوری			
۲۵	خانم سعیده نعمت زاده	اپراتور	تایپ و صفحه آرایی
۲۶	خانم ملیحه غلامی	اپراتور	امور دفتری

«فهرست مطالب»

۱- ضوابط و مقررات در داخل محدوده	۱
۱-۱- تعاریف و اصطلاحات عمومی	۱
۱-۲- ملاحظات عمومی	۴
۱-۳- ساختار ضوابط ساختمانی (طبقه بندی کاربری ها با استفاده از معرفی کدهای عددی)	۶
۲- ضوابط و مقررات استفاده های مجاز اراضی	۱۷
۱-۲- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی (کد ۱۱۰۰ و ۱۲۰۰)	۱۷
۲-۲- ضوابط و مقررات کاربری آموزشی، تحقیقات و فناوری (۲۱۰۰)	۲۵
۲-۳- ضوابط و مقررات کاربری آموزشی (کد ۲۲۰۰) و آموزشگاه های ویژه (کد ۲۳۰۰)	۳۰
۲-۴- ضوابط و مقررات کاربری اداری، نظامی، انتظامی (کد ۲۴۰۰)	۳۵
۲-۵- ضوابط و مقررات کاربری ورزشی (کد ۲۵۰۰)	۳۹
۲-۶- ضوابط و مقررات کاربری درمانی (کد ۲۶۰۰)	۴۳
۲-۷- ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی - هنری (کد ۲۷۰۰) و تاریخی فرهنگی (۲۸۰۰)	۴۸
۲-۸- ضوابط و مقررات کاربری مذهبی (کد ۲۹۰۰)	۵۳
۲-۹- ضوابط و مقررات معابر (کد ۳۱۰۰)	۵۷
۲-۱۰- ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل (کد ۳۲۰۰) و انبارها (کد ۳۳۰۰)	۷۱
۲-۱۱- ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری (کد ۳۴۰۰) و تاسیسات شهری (کد ۳۵۰۰)	۷۶
۲-۱۲- ضوابط و مقررات کاربری پارک و فضای سبز (کد ۴۱۰۰)	۸۱
۱۳-۲- ضوابط و مقررات کاربری حریم (کد ۴۲۰۰)، طبیعی (۴۳۰۰)	۸۴
۲-۱۴- ضوابط و مقررات کاربری باغات و کشاورزی (کد ۴۴۰۰)	۸۶
۲-۱۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و کشاورزی در داخل محدوده شهری	۸۶
۲-۱۵- ضوابط و مقررات کاربری تفریحی گردشگری (۵۱۰۰)	۸۸
ضوابط احداث پارکینگ	۹۰
۲-۱۶- ضوابط و مقررات کاربری اقامتی (کد ۶۱۰۰) و محوطه های اقامتی (۶۲۰۰)	۹۱
۲-۱۷- ضوابط و مقررات کاربری تجاری (کد ۷۰۰۰)	۹۴
۲-۱۸- ضوابط و مقررات کاربری صنعتی (کد ۸۰۰۰)	۱۰۲

- نقشه شماره ۱: کاربری اراضی پیشنهادی شهر سبزوار..... ۱۴
- نقشه شماره ۲: تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر سبزوار..... ۱۵
- نقشه شماره ۳: شبکه دسترسی پیشنهادی شهر سبزوار..... ۱۶

۱- ضوابط و مقررات در داخل محدوده

۱-۱- تعاریف و اصطلاحات عمومی

- **طرح جامع و تفصیلی:** طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.
- **حوزه نفوذ شهر:** حوزه نفوذ شهر با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری (مدرسه، درمانگاه و غیره) تعیین می شود. این کار باید با توجه به شرایط فرهنگی- اجتماعی و سیستم ارتباطی موجود ایجاد شود در موردی که بنا به دلایل خاص، انتخاب معیارهای دیگری برای تعیین حوزه نفوذ ضرورت داشته باشد. این کار با پیشنهاد نهاد مشاوره شهرسازی و تأیید مرجع تصویب کننده با کارفرما ایجاد خواهد شد.
- **محدوده شهر:** عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.
- **شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.**
- **تقسیمات شهری:** سطح شهر برحسب وسعت، جمعیت، بافت و شبکه بندی بطور سلسله مراتبی به منطقه، ناحیه، محله، کوی و واحد همسایگی تقسیم میگردد.
- **منطقه:** از مجموع دو تا پنج ناحیه یک منطقه شهری یا جامعه بزرگ تشکیل می گردد.
- **ناحیه:** از مجموع دو تا پنج محله یک ناحیه یا جامعه متوسط شکل می گیرد.
- **محله:** از مجموع چند کوی یک محله یا جامعه کوچک با جمعیت سه الی پنج هزار نفر تشکیل میگردد. محله مجموعه ای از ساختمانهای مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می دانند و دارای محدوده معینی می باشد.
- **کوی یا زیر محله:** مجموع چند کوچه تشکیل کوی یا یک زیرمحله را میدهند.
- **واحد همسایگی:** عبارت از گذر باز یا بسته ای است که یک واحد همسایگی در آن سکنی دارند و معمولاً از ۲۰ تا ۳۵ خانوار تشکیل میگردد.
- **قطعه زمین:** عبارت است از قطعه ای که دارای سند مالکیت شش دانگ بوده و بوسیله معبر مجزا نشده باشد.
- **حد نصاب تفکیک:** مساحتی از زمین است که مجاز به تقسیم به قطعات کوچک تر نیست.
- **تجمیع:** یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور بهم بصورت یک قطعه گویند. تجمیع قانونی و رسمی وقتی انجام می شود که طبق ضوابط قانونی، اسناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم می شود.
- **تفکیک زمین:** قطعه بندی یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچکتر که هر کدام راه دسترسی مستقل داشته و قابل دریافت سند مالکیت باشد. در اینجا می بایستی مالک یا مالکین شش دانگ ملک درخواست تفکیک را ارائه نمایند. تفکیک به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است لکن با آن متفاوت است در عرف ثبتی تبدیل ملک به چند قطعه با مشخصات معین را تفکیک گویند. تفکیک ملک هم در مورد املاک مشاع صورت می گیرد هم در مورد املاک غیرمشاع. در افراز و تقسیم حالت اشاعه باید وجود داشته باشد اما در مورد تفکیک حالت اشاعه ضرورت ندارد.
- **تجمیع زمین:** یکپارچه سازی چند قطعه زمین به صورت یک قطعه بزرگتر و با یک سند مالکیت ۶ دانگ. در مواردی که دو یا چند پلاک که در اثر ساختمان یا حداقل دیوارکشی به صورت واحدی درآمده باشد و یا قطعاتی که به هم وصل باشند، مالک میتواند تقاضای تجمیع نماید در صورتیکه تجاوزی به مجاورین و معابر و اموال عمومی نشود.
- **حدنصاب تفکیک:** حد مساحتی که اراضی و عرصه ساختمانهای موجود نمی توانند کمتر از آن تفکیک گردند. تأیید کلیه طرحهای تفکیکی و سایر تقاضاها اعم از نقل و انتقال و صدور پروانه و ... صرفاً به استناد این عدد قابل پاسخگویی است.
- **حد نصاب پاسخ گویی:** به ساختمانهای موجود (معمولاً در بافت پر)، حد نصاب مساحتی قابل پاسخگویی برای بناهای موجودی که قبل از تاریخ تصویب طرح تفصیلی دارای سند ویا پروانه یا پایان کار بوده اند و مساحت آنها کمتر از میزان حد نصاب تفکیک می باشد. بدیهیست تفکیک عرصه ساختمانهای برخوردار از حدنصاب تفکیک بعد از تاریخ تصویب طرح تفصیلی، به هیچ عنوان به استناد حد نصاب پاسخگویی، قابل تفکیک کمتر از حد نصاب تفکیک نمی باشد. به عبارتی اراضی و با ساختمانهای دارای عرصه بالاتر از حدنصاب تفکیک، به هیچ عنوان نمی توانند از عدد تعیین شده در حد نصاب پاسخگویی استفاده نمایند.
- **نحوه برخورد با این اراضی در تعریف ضوابط هر کاربری تعیین می گردد.** ارائه این میزان همیشه و در همه کاربریها الزامی نیست.
- **اراضی ناقص:** در صورتیکه مساحت باقیمانده زمین پس از تعریض از حد نصاب تفکیک ویا حد نصاب پاسخگویی به ساختمانهای موجود (معمولاً در بافت پر) نیز، کمتر باشد، این اراضی با عنوان اراضی ناقص معرفی می گردند. نحوه برخورد با این اراضی در ضوابط هر کاربری تعیین می گردد.
- **مساحت باقیمانده زمین:** مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت رسمی
- **سطح زیربنای ناخالص ساختمان:** عبارت است از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.
- **سطح اراضی ناقص بنای خالص ساختمان**
- **تغییرات اساسی:** ۱- عبارت از تغییر کلی در فضاهای داخلی و قسمتهای خارجی یک بنا می باشد. (مانند تعویض سقف تغییر یا جابجایی دیوار و ستونها)
- **۲- هرگونه تغییر در وضع داخلی یا خارجی بنا که از لحاظ تأمین ایمنی ضروری نباشد و منجر به تغییرات طرح و یا عملکرد آن شود و یا صرفاً بمنظور ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد و همچنین تغییرات در جهت استفاده از کاربری جدید نسبت به کاربری قبل نیز از جمله تغییرات اساسی منظور می شود.**
- **تغییرات غیر اساسی:** اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جاجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره ها، درها و ... (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)
- **تعمیرات اساسی:** هرگونه تعمیر در سازه بنا و تغییر مربوط به ایستایی بنا که از نظر ایمنی استحکام ساختمان ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.
- **پلاک:** زمینی است که حدود آن در سند مالکیت مربوطه تعیین شده است و بوسیله یک یا چند ساختمان اشغال شده باشد.

- **ساختمان:** هرنوع مستحذات سرپوشیده ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیتهای اداری، تجاری، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار گیرد مانند بنای یک ویلا یا خانه مسکونی، یک کارخانه، یک فروشگاه یا نمایشگاه و اداره دولتی یا بیمارستان و ...
- **واحد مسکونی:** فضای مختص سکونت یک خانوار که دارای ورودی مستقل با یک آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی باشد.
- **آپارتمان:** عبارتست از تعداد دو واحد مسکونی و بیشتر که ورودی به شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانواده را فراهم کند.
- **طبقه همکف:** عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن هم‌تراز کف و یا حداکثر بلندتر از هر نقطه آن باشد.
- **ارتفاع ساختمان:** فاصله مرتفع‌ترین نقطه بام از سطح گذر اصلی، در مورد سقف شیب‌دار فاصله خط‌الرأس بام از سطح گذر اصلی است.
- **زیرزمین:** عبارتست از بخشی از ساختمان که حداکثر ارتفاع آن از کف معبر و یا حیاط از یک متر تجاوز نکند. استفاده از زیرزمین هر واحد مسکونی صرفاً جهت انباری و یا تأسیسات مجاز بوده و مالک حق استفاده مسکونی از آن را ندارد. در صورت ایجاد واحد مسکونی در زیرزمین و یا افزایش ارتفاع مجاز از کف معبر، مساحت زیرزمین در تراکم ساختمانی محاسبه و شهرداری می‌بایست پرونده ملک را جهت صدور رأی مبنی بر عدم رعایت ضوابط شهرسازی به کمیسیون ماده صد ارجاع نماید و شهرداری مجاز به اخذ حقوق متعلقه اعم از تراکم، اضافه زیربنا و عوارض پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.
- **پیلوت:** فضای باز خالی در طبقه همکف است که حداکثر ارتفاع از کف معبر ۲/۴ متر بوده و احداث انباری در حد ۹ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی و تأسیسات در حد ۱۲ مترمربع در صورتی که موجب حذف پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی نشود مجاز است.
- **حیاط:** سطحی از زمین است که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص داده شده باشد.
- **حیاط (فضای باز):** سطحی از زمین است که در آن ساختمانی احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص داده شده باشد.
- **طبقه همکف:** عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن هم‌تراز دسترسی سواره و حداکثر ۱/۵۰ متر بلندتر از هر نقطه آن باشد.
- **پاسیو:** فضای غیرمسقف (یا سقف شفاف) که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود/
- **نورگیر:** کلیه فضاهای اصلی یک واحد مسکونی یا تجاری یا اداری و ... باید امکان استفاده از نور را داشته باشند به همین دلیل برای کلیه فضاهای اصلی مانند اتاق‌های نشیمن، خواب، کار، آشپزخانه، آبدارخانه‌ها و ... باید ارتباطی به فضاهای بیرون تأمین نمود این ارتباط را نورگیر، حیاط، حیاط خلوت، پاسیو می‌گویند. فضاهای غیراصلی مانند سرویس‌ها یعنی توالی و حمام و ... نیز اگر از نور نتوانند استفاده کنند حداقل باید بوسیله کانال (داکت) تهویه شوند.
- **اشکوب:** همان طبقه است مثلاً ساختمان سه اشکوبه یا سه طبقه ساختمانی است که به غیر از زیرزمین و پیلوت سه طبقه روی هم ساخته شده باشد.
- **ملک شمالی یا جنوبی یا شرقی یا غربی:** ملک شمالی ملکی است که معبر در جنوب آن قرار می‌گیرد و ملک جنوبی ملکی است که معبر در شمال آن قرار گیرد. ملک شرقی ملکی است که معبر در غرب آن قرار گیرد و ملک غربی ملکی است که معبر در شرق آن قرار گیرد.
- **تعریض یا اصلاحی:** چنانچه عرض معبر در طرح افزایش یابد املاک همجوار آن معبر مجبور به رعایت عقب‌نشینی هستند میزان عقب‌نشینی را تعریض یا اصلاحی می‌نامند.
- **نورگیر:** کلیه فضاهای اصلی یک واحد مسکونی یا تجاری یا اداری و ... باید امکان استفاده از نور را داشته باشند به همین دلیل برای کلیه فضاهای اصلی مانند اتاق‌های نشیمن، خواب، کار، آشپزخانه‌ها، آبدارخانه‌ها و ... باید ارتباطی به فضاهای بیرون تأمین نمود این ارتباط را نورگیر، حیاط، حیاط خلوت، پاسیو می‌گویند فضاهای غیر اصلی مانند سرویس‌ها یعنی توالی و حمام و غیره نیز اگر از نور نتوانند استفاده کنند حداقل باید بوسیله کانال (داکت) تهویه شوند.
- **راه پله:** مسیر پلکانی ارتباط بین طبقات می‌باشد.
- **فیلتر:** فضای جداکننده راه پله و ورودی واحدهای آپارتمان، فضای فیلتر به عنوان فضای عمومی با حداقل مساحت $n+3$ می‌باشد.
- **کف درگذر عام:** موقعیت کف در گذر عام برای محاسبه ارتفاع ساختمان به شرح زیر تعیین می‌شود:
 - در مورد ساختمانهایی که فقط از یک جانب مجاور خیابان قرار می‌گیرد، کف عبارتست از متوسط تراز (رقوم) کف آماده پیاده رو جانبی روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.
 - در مورد ساختمانهایی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می‌گیرد کف عبارتست از متوسط تراز (رقوم) پیاده روهای جانبی روی خط بر دیوارهای خارجی ساختمان. (می‌تواند ورودی ساختمان اعم از سواره و پیاده را شامل شود)
 - در مورد ساختمانی که از هیچ سو مجاور خیابان قرار نمی‌گیرد، کف عبارتست از تراز کف (کف آماده) زمین‌های مجاور دیوار خارجی ساختمان.
- **کف آماده:** کف آخرین پوشش مربوط به سطح زمین، طبقات ساختمان با مصالح ساختمانی و ...
- **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.
- **سطح اشغال در طبقه همکف:** قسمتی از زمین که در طبقه همکف برای احداث ساختمانی اختصاص می‌یابد.
- **سطح اشغال پایه:** سطح اشغال حداقلی است که هر زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل سطح اشغال داشته باشد.
- **سطح اشغال مجاز:** سطح اشغالی است که هر زمین با توجه به ویژگی‌های خود، معبر همجوار، محل استقرار و نوع کاربری (با پرداخت حق تعدیل سطح اشغال) بپذیرد. بدیهی است استقرار سطح اشغال مازاد بر میزان تعیین شده در طرح، به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.
- **تراکم ساختمانی:** عبارت است از سطح کل زیربنای طبقات مورد استفاده به سطح کل زمین مورد استفاده است. سطوح پارکینگ، پیلوت، انبار، زیرزمین و راه‌پله‌ها جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.
- **تراکم پایه:** تراکم حداقلی است که هر زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.
- در راستای تعریف حقوق مکتسبه پس از توافق با مالکین در ازای استفاده از مزایای ورود به محدوده (تراکم باقیمانده اراضی پس از کسر خدمات مزبور به آماده سازی و درصد مربوط به تأمین خدمات بافت پر) و یا تعریف حقوق عموم در برخورداری از میزان تراکم دارای قابلیت اکتساب، تراکم پایه به عنوان پایه عمومی کاربری‌های مسکونی تعریف می‌شود. مازاد بر آن تا سقف تعیین شده در طرح تفصیلی پس از اخذ عوارض مربوطه قابل اخذ است.
- **تراکم مجاز:** تراکمی است که هر زمین با توجه به ویژگی‌های خود، معبر همجوار و محل استقرار با رعایت سقف جمعیت‌پذیری می‌تواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) بپذیرد.

▪ **حق تعیین کاربری:** عوارض اضافه ارزش ناشی از بهره وری کاربریهای انتفاعی، عبارت از مابه‌ازائی است که به هنگام انتخاب کاربریهای تجاری و انتفاعی (تمام خدمات و کاربریهایی که توسط بخش خصوصی و عمومی و دولتی جهت انتفاع تأمین می‌گردد) در مناطقی که مجاز است و براساس نرخ کارشناسی روز باید توسط مالک به شهرداری پرداخت گردد.

تبصره ۱: ارزش کارشناسی روز براساس نظریه هیئتی مرکب از یک نفر کارشناس شهرداری، یک نفر عضو شورای اسلامی شهر، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب شهرداری و یک نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب شورای شهر تعیین خواهد شد.

تبصره ۲: کلیه کاربری‌های انتفاعی اعم از اینکه در محدوده بازار باشند یا در طرح تفصیلی قبلی یا طرحهای تفکیکی مصوب پس از آن مشمول پرداخت اضافه ارزش می‌گردند.

- **تراکم جمعیتی:** تراکم جمعیتی عبارتست از تعداد نفرات ساکن در یک محدوده مثلاً اگر در یک محله از شهر ۴۵۰۰ نفر ساکن باشند و مساحت آن محله ۳۰ هکتار باشد تراکم جمعیتی محله برابر است با صدوپنجاه نفر در هکتار: $150 = 4500 \div 30$.
- **تراکم خالص مسکونی:** نسبت جمعیت ساکن در یک محدوده به سطح خالص مسکونی در محدوده مورد نظر است.
- **سرانه زمین:** عبارت است از مقدار زمینی که بطور متوسط از هر یک از کاربریهای شهری به هر نفر از جمعیت آن محدوده می‌رسد.
- **سرانه زیربنا:** عبارت است از مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که بطور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می‌یابد.
- **اراضی دایر شهری:** زمینهایی که براساس ضوابط قانونی دایر و دارای سابقه عمران و احیا باشد.
- **اراضی بایر شهری:** زمینهایی هستند که سابقه احیا داشته و به تدریج از حیز انتفاع افتاده است. (اعم از آنکه مالک شخصی داشته و یا نداشته است)
- **اراضی موات:** زمینهایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد.
- **کاربری:** نحوه استفاده از اراضی را در محدوده مورد مطالعه کاربری گویند.
- **نمای ساختمان:** عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاطهای اصلی، فرعی، یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشد.
- **نمای اصلی ساختمان:** عبارت است از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می‌باشد.
- **نمای فرعی یا جانبی ساختمان:** نمای فرعی ساختمان عبارت است از نمایی که مشرف به حیاطهای فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.
- **منظر شهری:** کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی را منظر شهری می گویند.
- **نما:** منظور از نما در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.
- **جداره:** منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار فضاهای سبز و پارکها و نظایر آن.
- **گذر پیاده:** معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.
- **محورهای شهری:** محورهای شهری شامل کلیه کوچه ها، خیابانهای اصلی و فرعی و میادین می‌باشند.
- **محورهای اصلی شهری:** محورهایی هستند که در ارتباط مستقیم با مراکز خدماتی عمده شهری بوده و با بافتها در محلات مسکونی دارای ارتباطی مهم نمی‌باشند. برخی از این محورها ممکن است دارای عملکرد فراشهری نیز بوده و در شکل‌دهی سیمای شهری نقش مهمی ایفا می نمایند.
- **کمربندی:** جاده‌ای است حلقوی شکل که ترافیک عبوری سریع میان شهرهای اطراف به شهر سبزوار را تأمین مینماید.
- **معبر شریانی درجه یک:** راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابه جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه تنظیم می شود. راههای شریانی درجه یک ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می کند.
- **معبر شریانی درجه دو:** راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابه جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راههای شریانی درجه دو دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند.
- **خیابان های محلی گذرهای با غلبه پیاده:** معبری که گذر خودرو در آن به عنوان مکمل پیاده محسوب گردیده است. در طراحی این معابر سعی می شود حرکت سواره کنترل یافته و کاهش می یابد.
- **سایر معابر (معابر محلی بن‌بست و بن‌باز):** از طریق تقاطع‌های هم‌سطح و با فاصله مطلوب این تقاطع ها که بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است، به معابر جمع و پخش‌کننده دسترسی دارد.
- **بن‌بست:** گذرگاهی است که انتهای آن بسته بوده و عبور وسایط نقلیه و احتمالاً عبور پیاده ممکن نمی باشد.
- **بن‌باز:** گذرگاهی است که ابتدا و انتهای آن به سایر معابر متصل شده باشد.
- **دوربرگردان:** در انتهای معابر بن‌بست برای آنکه امکان دور زدن اتومبیل وجود داشته باشد و راننده مجبور به خروج از کوچه بصورت دنده‌عقب نباشد از دوربرگردان استفاده می‌شود که به شکل‌های مختلف و در ضوابط با ابعاد خاص آورده شده است.
- **پخی:** در محل تقاطع دو معبر برای آنکه دید بهتری وجود داشته باشد و برای جلوگیری از تصادفات زاویه محل تقاطع را با صفحه‌ای قطع می‌کنند که ابعاد و مشخصات آن در ضوابط آورده شده است.
- **بهبودی (Rehabilitation):** مجموعه اقدامات بهسازی سعی بر آن دارد تا با حذف یا حداقل فرسایش در فعالیت از فرسایش کالبد و متعاقب آن مانع از فرسایش فضا گردد و با اندک تغییراتی در فعالیت از این طریق (ابقاً) افزایش عمر اثر را فراهم می‌آورد. باید توجه داشت که عمل بهسازی در معاصرکردن فضا نهفته است و نه در باز تولید فضای شهری گذشته.
- **نوسازی (Renovation):** مجموعه اقداماتی است که با تغییرات برنامه‌ریزی شده مستمر در کالبد و احیای آن، عمر اثر را افزایش می‌دهد. احیا با تغییرات ساختمانی و تعمیرات اندک ولی مداوم بر روی کالبد صورت می‌گیرد و می‌تواند به تولید فضاهای شهری جدید بیانجامد.

- **بازسازی (Reconstruction):** در بازسازی، عمل تخریب و ساخت مجدد صورت می پذیرد تا فضای شهری را در شرایط معاصر تعریف مجدد کند. معمولاً عمل بازسازی را معمولاً به هنگام آتش سوزی، زمین لرزه یا جنگ به کار می‌برند.

۲-۱- ملاحظات عمومی

اجرای کاربری های پیشنهادی طرح های جامع و تفصیلی صرفاً منوط به اجرای متولی مربوطه نیست و اعلام عدم نیاز ارگان متولی دلیل تغییر کاربری محسوب نمی شود. بلکه تغییر در کاربری صرفاً از اختیارات کمیسیون ماده ۵ و بارعایت مفاد ماده ۴۹ آیین نامه نحوه بررسی طرح ها امکان پذیر می باشد.

▪ کمیسیون ماده صد:

تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۲۴/۲/۱۱ به کمیسیون ماده صد اشاره و تعریف گردیده است. حسب ماده ۱۰۰ قانون مذکور، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱ در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیونی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور، یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح میشود کمیسیون مذکور پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهردار که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یکماه بر حسب مورد تصمیم مقتضی اتخاذ کند و در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیراینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد، در صورتیکه تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می نماید شهرداری مکلف است تصمیم مذکور را به مالک ابلاغ کند و در صورت عدم اقدام به تخریب از ناحیه مالک شهرداری رأساً اقدام نموده و هزینه آن را از مالک دریافت خواهد نمود.

▪ کمیسیون مندرج در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

جایگاه قانونی تبصره یک ماده ۱ قانون و ماده ۲ آئین نامه اجرایی

در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی باغها (خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها) بعهد کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد. تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آراء اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

▪ کمیسیون ماده پنج:

قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۵۱ به تصویب رسیده و ماده پنج آن دربر گیرنده تعریف کمیسیون ماده پنج است که بشرح ذیل است:

ماده (۵)

بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آن در هر استان بوسیله کمیسیونی به ریاست استاندار و به عضویت رئیس شورای شهرستان، شهردار، نمایندگان وزارت فرهنگ و آموزش عالی و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح و عضویت نماینده وزارت کشاورزی انجام می شود.

آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب شورای شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری موث باشد باید به تأیید شورایعالی شهرسازی برسد.

به موجب تبصره ماده ۵: بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران بعهد کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه) سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران می باشد.

محل دبیرخانه در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام الاختیار او خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در استانهای دیگر عملاً در محل سازمانهای مسکن و شهرسازی تشکیل می گردد و دبیر آن ریاست سازمان مسکن و شهرسازی هر استان می باشد.

▪ کمیسیون ماده ۱۲، موضوع تشخیص نوعیت اراضی

برابر مواد قانون زمین شهری نوعیت املاک یکی از انواع ذیل است:

(۱) زمین موات که حسب ماده ۶ قانون زمین شهری مالکیت آن به دولت تعلق دارد و زمینی است که هیچگاه در زمانهای گذشته سابقه و عمران و احیاء نداشته است.

(۲) زمین بایر: زمین است که سابقه عمران و احیاء داشته ولی بعداً از ادامه عمران و احیاء آن اعراض شده است.

(۳) زمین دایر مزروعی و کشاورزی

(۴) باغات

(۵) تأسیسات

مرجع تشخیص اینکه نوع زمین چیست و بویژه اینکه جزء مورد اول (اراضی دولتی) می باشد یا خیر حسب ماده ۱۲ قانون زمین شهری بعهد وزارت مسکن و شهرسازی می باشد. بدین منظور و در عمل سه نفر به تشخیص وزیر مسکن و شهرسازی در حوزه هر استان برای تعیین نوع زمین، دایر و غیر بایر از موات انتخاب می شوند اعتراض به تشخیص آنان برابر مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ سه ماه بعد از اعلام تعیین شده است که این تشخیص قابل اعتراض در مراجع قضایی خواهد بود.

توضیحات: محل دبیرخانه کمیسیون مذکور در سازمانهای مسکن و شهرسازی هر استان می باشد.

▪ ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری

شورایعالی شهرسازی و معماری، ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری را تصویب کرد. این ضوابط و مقررات که از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری برای اجرا به استان ها ابلاغ شده، شامل پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، و ساماندهی به منظر شهری است.

این مصوبه که طی نشست های متعدد توسط کمیته ای متشکل از نمایندگان سه وزارتخانه مسکن و شهرسازی، کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی و همچنین نمایندگانی از سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری تهیه و تدوین شده است، الزامات ملی ساماندهی به سیما و منظر شهری را شامل می شود و در عین حال با تنظیم سازوکار تشکیل کمیته های ارتقای کیفی بصری و ادراکی منظر شهری در استان ها، شرایط لازم جهت تدقیق و محلی نمودن آنها را فراهم نموده است.

این مصوبه در راستای وظایف محوله به دولت براساس ماده ی ۳۰ قانون برنامه ی چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور تهیه شده است و برای کلیه ی معماران، طراحان شهری، دستگاه های ناظر بر اجرای طرح های توسعه ی شهری، شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و نیز سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا خواهد بود.

لازم به ذکر است شورای عالی شهر سازی و معماری، حوزه شمول این مصوبه را توسعه های شهری آتی، شهر های جدید و شهرک های مسکونی جدید الاحداث اعلام کرده است. همچنین برای بافت های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. گفتنی است « منظر شهری » در متن این مصوبه، « کلیه ی عناصر طبیعی و مصنوع مانند ساختمان ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و... که قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر همچون خیابان ها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی می باشند » تعریف شده است. ضوابط و جزئیات مربوط به این قانون در پیوست ضوابط و مقررات حاضر آورده شده است.

▪ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی-حرکتی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی- حرکتی»، در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه یاد شده و پیوست آن را تصویب نمود. در سال ۱۳۸۱ توسط دفتر امور فنی و تدوین معیارهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور در نشریه شماره ۲۴۶ به تمامی دستگاه های اجرایی، مشاوران و پیمانکاران رسماً ابلاغ شده است.

بنابراین مصوبه حاضر و پیوست آن در شهر سبزوار لازم الارعایه می باشد. در صورت وجود هر گونه طرح بالادستی، این مصوبه برای کلیه طرح ها لازم الاجراست.

حق تعیین کاربری

به مابه التفاوتی می گویند که به هنگام انتخاب کاربری های تجاری- خدماتی و انتفاعی از طرف متقاضی در مناطقی که مجاز است باید به شهرداری پرداخت شود.

اضافه ارزش های بدست آمده از حق تعیین کاربری حق تعدیل و سایر اضافه ارزش ها با توجه به اصلاحیه مورخ ۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی (مصوبه ۱۳۶۴/۱۱/۱۹) صورت خواهد پذیرفت.

اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۰۷/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری شهرداری هایی که دارای طرح تفصیلی مصوب می باشند، می توانند در قبال ارزش اضافه ی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در منطقه مسکونی با تراکم ۶۰ درصد ایجاد می شود با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تاسیس شوراهای اسلامی) و تایید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداریها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و صرفاً در توسعه و عمران شهری برابر مقررات هزینه نماید.

▪ ضوابط نحوه استفاده از زمین: انواع کاربری اراضی واقع در محدوده شهر برحسب گروه های اصلی و فرعی در قالب جدول شماره ۱ تعیین شده و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی، بنا به نیاز شهر و مناطق، محدوده هر کاربری مشخص گردیده است و ضوابط و مقررات هر کاربری در ادامه ارائه شده است.

▪ مقررات ملی ساختمان

در صورت وجود مغایرت ضوابط طرح تفصیلی با مقررات ملی ساختمان، ملاک عمل ضوابط مقررات ملی ساختمان می باشد

۳-۱- ساختار ضوابط ساختمانی (طبقه بندی کاربری ها با استفاده از معرفی کدهای عددی)

اصل اساسی در نحوه طبقه بندی، ابتدا رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در ارتباط با طبقه بندی کاربری ها و دوم قابلیت بومی سازی کاربری های تفصیلی در کدهای چند رقمی است.

جدول شماره ۱: طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع و تفصیلی شهر سبزوار

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت			
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان		
۱۰۰۰	سکونت یا اقامت	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تک خانواری	۱۱۱۱	یک یا دو خانواری		
				۱۱۲۰	چند خانواری	۱۱۲۱	آپارتمان		
						۱۱۲۲	بلندمرتبه		
						۱۱۲۳	مجموعه ها و شهرکها		
						۱۱۶۱	مسکونی - تجاری		
		۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی	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					۲۱۲۱	حوزه های علمیه		
						۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی		
						۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی		
						۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری		
۲۲۰۰	آموزشی			۲۲۱۰	مقیاس محله	۲۲۱۱	مهدکودک، آمادگی و پیش دبستان		
						۲۲۱۲	دبستان		
						۲۲۲۱	راهنمایی		
				۲۲۲۰	مقیاس ناحیه	۲۲۲۲	کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن		
						۲۲۲۳	دبیرستان، پیش دانشگاهی		
				۲۲۳۰	مقیاس منطقه	۲۲۳۱ هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی و کارو دانش			
						۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارس که با تأیید اداره کل آموزش و پرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می گردند)		
							۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی	
۲۳۰۰	آموزشگاه های ویژه			۲۳۱۰	آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی				
				۲۳۲۰	آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه علمیه)				
				۲۳۳۰	آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی				
				۲۳۴۰	آموزشگاه های بهداشت، سلامت و زیبایی				
				۲۳۵۰	آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی				
				۲۳۶۰	آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات				
				۲۳۷۰	آموزشگاه های رانندگی				
				۲۳۸۰	آموزشگاه های زبان های خارجی				
				۲۳۹۰	سایر آموزشگاه ها				
				۲۴۰۰		۲۴۱۰	اداری	۲۴۱۱	ناحیه

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت			
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان		
				۲۴۲۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۴۱۲	شهرداری های مناطق		
							سازمان های ثبت احوال و اسناد		
							دفاتر پست منطقه ای		
							ادارات آب، برق، گاز و مخابرات		
							آموزش و پرورش		
							تامین اجتماعی		
							امور اقتصادی و مالیاتی		
							پلیس +۱۰		
						۲۴۱۳	شهر و فراشهر	شورای اسلامی شهر، شهرداری شهر	
								سرپرستی بانک ها	
				سازمانها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها					
				شرکت های وابسته به وزارتخانه					
				سفارتخانه، کنسولگری و سازمان های بین المللی					
				بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح و ...)					
				۲۴۳۰	انتظامی	۲۴۳۱	ناحیه		
							۲۴۳۲	منطقه	آگاهی، کلاتتری، پاسگاه
									پایگاه بسیج
									دادگاه و ...
							۲۴۳۳	پزشکی، قانونی	

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
							مراکز اصلاح (زندان و سایر مراکز اصلاحی موجود)
							ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی
							راهنمایی و رانندگی
							مجتمع قضایی
							دادگستری
							پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی
	۲۴۴۰	نظامی	۲۴۴۱	امور آمادگاه و پشتیبانی			
			۲۴۴۲	امور یگان های عملیاتی			
			۲۴۴۳	امور اداری ستادی			
			۲۴۴۴	میدانین نبرد و امور آموزشی موجود			
			۲۴۴۵	زمین های بازی کوچک			
	۲۵۰۰	ورزشی	۲۵۱۰	محل	۲۵۱۱	زمین های ورزشی	
			۲۵۲۰	ناحیه	۲۵۲۱	سالن های کوچک ورزشی	
					۲۵۲۲	استخر و سونا	
					۲۵۲۳	زمین های ورزشی	
					۲۵۳۱	سالن های ورزشی	
		۲۵۳۰	منطقه	۲۵۳۲	استخر، سونا و...		
				۲۵۴۰	شهر	۲۵۳۳	مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)
						۲۵۴۱	استادیوم ها
						۲۵۴۲	زورخانه‌ها
						۲۵۴۳	پیست های ورزشی دوچرخه،اسکیت
	۲۵۴۴	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان					
	۲۶۰۰	درمانی	۲۶۱۰	محل	۲۶۱۱	مراکز تنظیم خانواده	
			۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۱۲	پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی	
					۲۶۲۱	پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی	
					۲۶۲۲	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت	
					۲۶۳۱	مراکز انتقال خون و بانک خون	
		۲۶۳۰	منطقه	۲۶۳۲	بیمارستان اصلی شهر		
				۲۶۴۰	شهر	۲۶۴۱	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست
						۲۶۴۲	تیمارستان
						۲۶۴۳	خانه سالمندان
						۲۶۴۴	مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی
	۲۶۴۵	درمانگاه های دامپزشکی					
	۲۷۰۰	فرهنگی هنری	۲۷۱۰	محل	۲۷۱۱	کتابخانه و قرائت خانه های کوچک	
			۲۷۲۰	ناحیه	۲۷۱۲	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک	
					۲۷۲۱	کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان	
۲۷۲۲					خانه فرهنگ		
۲۷۲۳					گالری ها و نگارخانه ها		
۲۷۳۰		منطقه	۲۷۳۱	فرهنگسراها			
			۲۷۴۰	شهر	۲۷۳۲	کتابخانه های مرکزی تخصصی	
					۲۷۴۱	مجتمع های فرهنگی	
					۲۷۴۲	سالن اجتماعات	
					۲۷۴۳	سینما	
۲۷۴۴	تئاتر						

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
						۲۷۴۶	سالن کنسرت
						۲۷۴۷	موزه آثار هنری و نمایشگاه های معاصر
۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه		
		۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه		
		۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی		
۳۱۰۰	معابر	۳۱۱۰	شریانی درجه یک	۳۱۱۱	راه های اصلی برون شهری		
				۳۱۱۲	کمربندی، بزرگراه		
		۳۱۲۰	شریانی درجه دو اصلی	۳۱۲۱	شریانی درجه یک اصلی		
				۳۱۲۲	شریانی درجه یک فرعی		
				۳۱۲۳	شریانی درجه دو اصلی		
		۳۱۳۰	شریانی درجه دو فرعی	۳۱۳۱	شریانی درجه دو فرعی		
				۳۱۳۲	جمع و پخش کننده		
		۳۱۴۰	محلی اصلی	۳۱۴۱	دسترسی محلی اصلی		
		۳۱۵۰	پیاده راهها	۳۱۵۱	محورهای ویژه پیاده		
		۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ های محله ای		
		۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطارشهری و ...		
				۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک		
				۳۲۲۳	پارکینگ های عمومی روباز		
				۳۲۲۴	پارکینگ های مکانیزه		
۳۲۰۰	خدمات حمل و نقل	۳۲۳۰	منطقه	۳۲۳۱	پارک سوار		
		۳۲۴۰	شهر	۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی		
				۳۲۴۱	پایانه های مینی بوس، اتوبوس		
				۳۲۴۲	پایانه های جابه جایی مسافر خودروهای دربستی		
				۳۲۴۳	پارکینگ وسایل نقلیه سنگین		
				۳۲۴۴	پایانه های اصلی خطوط قطارشهری و تاسیسات مرتبط		
		۳۲۵۰	فراشهر	۳۲۴۵	توقف گاههای اتوبوس شهری		
				۳۲۵۱	فرودگاه		
				۳۲۵۲	ایستگاه های قطار		
				۳۲۵۳	ترمینال های اتوبوس بین شهری		
				۳۲۵۴	پایانه بار، کشتی رانی و بندر		
				۳۲۵۵	گمرک		
۳۳۰۰	انبار	۳۳۱۰	منطقه	۳۳۱۱	انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوها		
۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محله	۳۴۱۱	ایستگاه جمع آوری زباله		
		۳۴۲۰	ناحیه	۳۴۲۱	ایستگاه جمع آوری زباله		
				۳۴۲۲	ایستگاه های آتش نشانی		
				۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵		
				۳۴۲۴	مراکز سوخت (پمپ بنزین، CNG و ..)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی		
		۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۱	میادین میوه و تره بار منطقه ای		
				۳۴۳۲	ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی		
		۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۱	گورستان موجود		

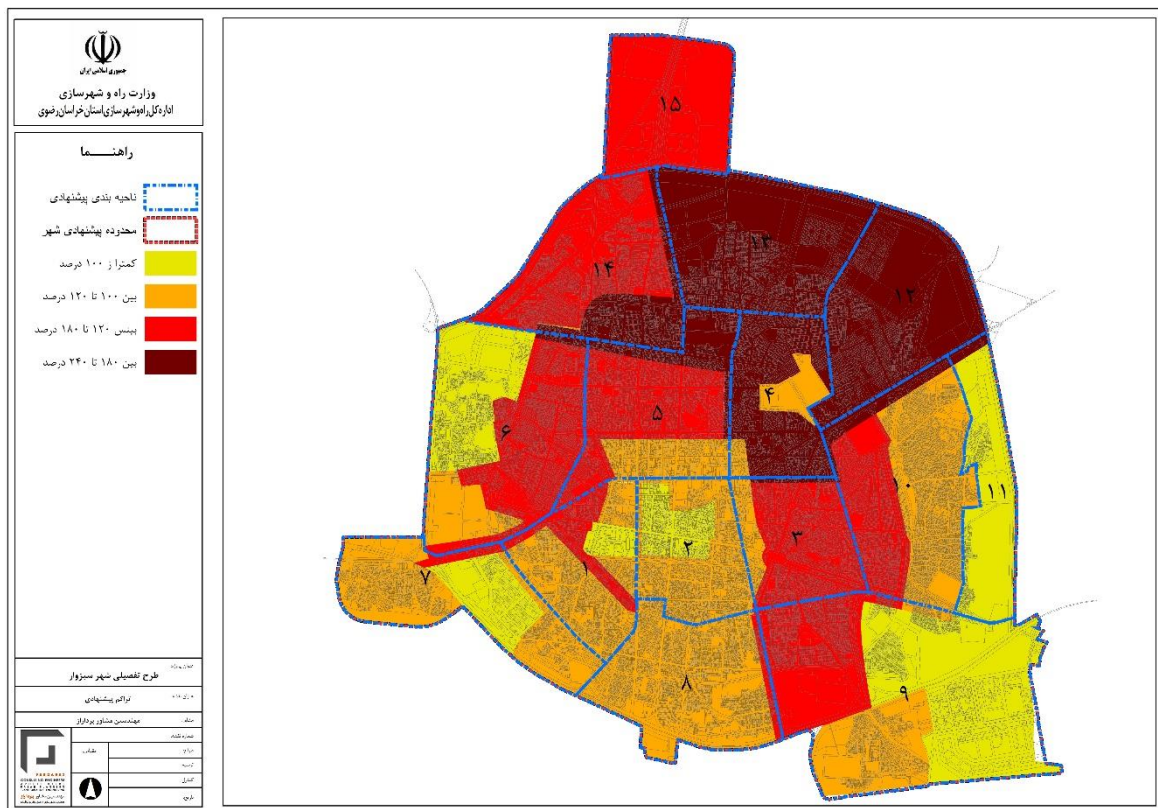
کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
		۳۵۰۰	تاسیسات شهری	۳۵۱۰	محله و ناحیه	۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی
						۳۵۱۱	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۱۲	ترانس و پست برق
						۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی
						۳۵۱۴	ایستگاهها و دکل های مخابراتی
						۳۵۱۵	سرویس های بهداشتی عمومی
						۳۵۱۶	حمام های عمومی
						۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی
				۳۵۲۰	منطقه	۳۵۲۱	تصفیه خانه آب
						۳۵۲۲	تصفیه خانه فاضلاب
						۳۵۲۳	نیروگاه موجود
						۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۲۵	مراکز پسماند
						۳۵۲۶	مراکز پسماند
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک و فضای سبز	۴۱۱۰	محله	۴۱۱۱	پارک های محلی (پارک های کودک، بوستان های محلی)
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)
		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 و گسل ها
				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
						۴۲۲۶	حریم شبکه انتقال نفت
		۴۳۰۰	طبیعی	۴۳۱۰		اراضی کوهستان	
				۴۳۲۰		کمر بند سبز و جنگل های دست کاشت	
		۴۴۰۰	کشاورزی و باغات	۴۴۱۰	کشاورزی	۴۴۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
۴۴۱۲	گلخانه ها						
۴۴۲۰	باغات			۴۴۲۱	باغات مثمر و غیرمثمر		
				۴۴۲۲	باغات آستان قدس رضوی		
۵۰۰۰	تفریحی	۵۱۰۰	تفریحی گردشگری	۵۱۱۰	شهر و فراشهر	۴۴۲۳	باغات گیاهشناسی
						۵۱۱۱	آکواریوم
						۵۱۱۲	شهربازی
						۵۱۱۳	باغات موضوعی (باغ گل ها، باغ پرندگان و ...)
						۵۱۱۴	مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰	شهر و فراشهر	۵۱۱۵	باغ وحش موجود
						۶۱۱۱	هتل
						۶۱۱۲	متل
						۶۲۱۳	هتل آپارتمان
						۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمان پذیر
						۶۱۱۵	خانه زواری و بوم گردی (خانه کاشانه)
						۶۱۱۶	مهمانسراها
						۶۲۱۱	کمپ ها
						۶۲۱۲	اردوگاه ها
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی	۷۱۱۰	محله	۶۲۱۳	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز
						۷۱۱۱	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالي، قصابي، میوه و سبزی فروشی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه

فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی		
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
فروش خدمات: خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشکشویی، کلیدسازی و ..)	۷۱۱۲							
آرایشگاه ها	۷۱۱۳							
فروش، خدمات و تعمیرات موتور سیکلت	۷۱۲۱	خدمات فنی خودرو						
فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل								
کارواش								
فروش تجهیزات و تاسیسات ساختمانی	۷۱۲۲	خرده فروشی لوازم و تجهیزات ساختمانی و اداری	ناحیه	۷۱۲۰				
فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک								
شعبه فروش نفت، پیک نیک پرکنی								
فروش و خدمات کامپیوتر								
فروش و خدمات دوربین و گوشی موبایل								
سمساری و امانت فروشی								
فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی								
عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم افزار								
خرده فروشی انواع پارچه	۷۱۲۳	خرده فروشی منسوجات و مصنوعات چرمی مرتبط						
خرده فروشی پوشاک و البسه								
خرده فروشی البسه حوله ای								
خرده فروشی کیف و کفش								
خرده فروشی لوازم مرتبط با خیاطی و گلدوزی	۷۱۲۴	خرده فروشی مصنوعات و محصولات تزئینی						
خرده فروشی زینت آلات نقره								
خرده فروشی طلا و جواهر								
خرده فروشی ساعت گل فروشی								
کالاهای خوراکی ویژه عطاری و ادویه فروشی	۷۱۲۵	خرده فروشی محصولات مرتبط با سلامتی و تغذیه						
داروخانه و دراگ استور								
لوازم آرایشی و زیبایی								
انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی، آشامیدنی								
شعب بانک های دولتی و خصوصی	۷۱۲۶	امور مالی						
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل	۷۱۲۷	معاملات و اجاره و کرایه کالا						
بنگاه معاملات ملکی زمین و مستقالات								
اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس								
اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه								
خدمات مسافرتی								
خدمات حمل و نقل								
دفاتر فنی			۷۱۲۸					

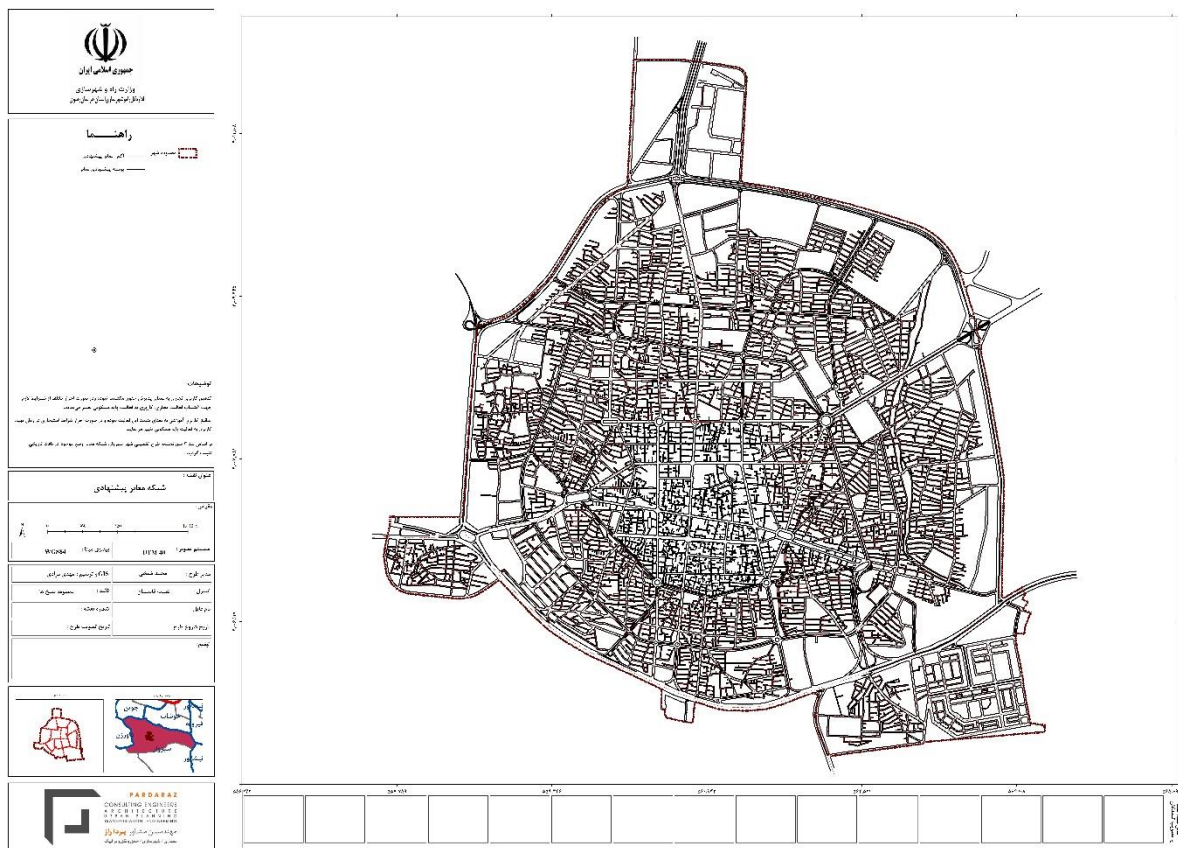
فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
فعالیت های صنفی و مشاوره ای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی موسسات کارایی، دفاتر شرکت های خصوصی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای						
عکاسی ها							
دفاتر امور مشترکین							
خدمات سرایداری، نظافت و شستشو							
موسسات ترمیم مو و زیبایی							
فروش قالی، قالیچه و گبه							
فروش کالای ورزشی، سرگرمی							
فروش لوستر و آینه شمعدان							
فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی							
فروش صنایع دستی							
فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری							
لوازم مربوط به چشم و عینک							
دفاتر فروش مصالح ساختمانی	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	۷۱۳۱					
فروش یراق آلات ساختمانی							
بازارهای روز و هفتگی							
تعاونی مصرف کارکنان ادارات و فروشگاههای زنجیره ای							
فروش حیوانات خانگی							
فروش تجهیزات پزشکی بیمارستانی							
فروش تجهیزات سالن ورزشی							
داروخانه شبانه روزی							
صندوق های قرض الحسنه و موسسات 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 میلمان							
بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	۷۱۴۱	شهر	۷۱۴۰			
فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی							
فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت							
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان						
۸۰۰۰	صنعتی	۸۱۰۰	صنعتی گروه های اقتصادی	۸۱۱۰	غذایی و کشاورزی	۸۱۱۱	غذایی						
							۸۱۱۲	کشاورزی					
							۸۱۲۱	نساجی					
							۸۱۲۲	چرم					
							۸۱۳۰	سلولزی					
							۸۱۴۰	صنایع فلزی، صنایع کانی غیرفلزی	۸۱۴۱	صنایع فلزی			
									۸۱۴۲	صنایع کانی غیرفلزی			
							۸۱۵۰	صنایع شیمیایی					
							۸۱۶۰	دارویی، آرایشی، بهداشتی					
							۸۱۷۰	برق و الکترونیک					
							۸۱۸۰	ماشین سازی و خدمات فنی	۸۱۸۱	ماشین سازی			
									۸۱۸۲	خدمات فنی			
							۸۱۹۰	صنایع بازیافت					
							۷۱۴۲	امور مالی	۷۱۴۳	تجاری های خاص مقیاس شهر	۷۱۴۴	خدمات فنی و تخصصی	غذایی
													کشاورزی
نساجی													
چرم													
سلولزی													
۸۱۴۱	صنایع فلزی، صنایع کانی غیرفلزی	۸۱۴۱	صنایع فلزی										
		۸۱۴۲	صنایع کانی غیرفلزی										
۸۱۵۰	صنایع شیمیایی												
۸۱۶۰	دارویی، آرایشی، بهداشتی												
۸۱۷۰	برق و الکترونیک												
۸۱۸۰	ماشین سازی و خدمات فنی	۸۱۸۱	ماشین سازی										
		۸۱۸۲	خدمات فنی										
۸۱۹۰	صنایع بازیافت												

نقشه شماره ۲ تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر سبزوار



نقشه شماره ۳ شبکه دسترسی پیشنهادی شهر سبزوار



۲- ضوابط و مقررات استفاده های مجاز اراضی

۱-۲- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی (کد ۱۱۰۰ و ۱۲۰۰)

اراضی اختصاص یافته جهت سکونت از جمله سکونتگاههای تک واحدی (تراکم کم)، مجتمع های رسمی و عمومی چند خانواری (تراکم متوسط)، آپارتمانی (تراکم زیاد)، ویژه (تراکم بسیار زیاد) و خدمات خوابگاهی اطلاق می شود.

فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
یک یا دو خانواری	۱۱۱۱	تک خانواری	۱۱۱۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	سکونت یا اقامت	۱۰۰۰
آپارتمان	۱۱۲۱	چندخانواری	۱۱۲۰				
مجموعه ها و شهرکها	۱۱۲۳						
مسکونی - تجاری	۱۱۶۱						
خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	۱۲۱۱	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۰	سکونت موقت	۱۲۰۰		
پانسیون و خوابگاه خصوصی	۱۲۱۲						
مسکونی موقت (استفاده فصلی)	۱۲۱۳						

جداول صفحات بعد ضوابط و مقررات کاربری مسکونی به تفکیک الگوهای سکونت در طرح تفصیلی شهر سبزوار را ارائه می دهد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد				جدول ۲: تعاریف و فعالیت های مجاز	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	تعریف	فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی
۱۰۰۰	سکونت یا اقامت	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تک خانواری	۱۱۱۱	یک یا دو خانواری	ساختمان های مسکونی کم خانواری به املاک مسکونی گفته می شود که در آن ها یک خانوار و یا حداکثر دو خانوار هم پیوند ساکن باشند.	علاوه بر مسکونی، استقرار فعالیت های غیر مسکونی از جمله مشاغل خانگی مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی، تولید صنایع دستی و عرضه محصولات و فراورده های غذایی سنتی و خانگی به صورت محدود و تنها در حداکثر ۱۵ درصد از مساحت عرصه پلاک در زیربنای در یک واحد تجاری، مشروط به تامین دسترسی مستقل از واحد مسکونی مجاز می باشد. این واحد غیرقابل تفکیک بوده و جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی محاسبه می گردد و مساحت زیربنای آن مشمول پرداخت عوارض تجاری با توافق شهرداری نمی باشد مگر آن که تابلوی فعالیت نصب شود که در آن صورت کلیه عوارض های مربوط با توافق شهرداری باید پرداخت شود. در صورت احراز ایجاد مشاغلی به غیر از سطح اشتغال خانگی (فروش بالاتر از مقیاس محلی به عنوان مثال فروش مجازی) امکان دریافت عوارض تجاری را شهرداری دارا می باشد. همچنین، استقرار فعالیت های زیر در یک طبقه و با توجه به مقیاس محدوده مسکونی و مشروط به رعایت مفاد مندرج در قسمت ضوابط مربوطه مجاز است: - واحدهای آموزش عمومی در سطح مهدکودک، کودکستان، دبستان در سطح مراکز محلات (و احداث واحدهای آموزشی سطح مدارس راهنمایی، دبیرستانهای عمومی، مدارس، هنرستانهای فنی و حرفه ای با عملکرد ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی. - تأسیسات رفاهی شامل شیرخوارگاه، مرکز مشاوره خانواده با عملکرد ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی. - واحدهای تجاری در حد مغازه های خرده فروشی و خدمات مورد نیاز محله ای در بر معابر ۲۴-۱۲متری در شهر و در قسمتهای آماده سازی شده بر مبنای طرحهای مربوطه . - مراکز ورزشی محله ای و ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی . - بناهای مذهبی در حد مسجد و حسینیه و تأسیسات مشابه بصورت مستقل از واحدهای مسکونی . - مراکز فرهنگی نظیر کتابخانه عمومی، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، موزه یا فضاهای مشابه بصورت مستقل از واحدهای مسکونی . - فضاهای سبز بصورت پارکهای محله ای ، زمین بازی کودکان و پارکهای ناحیه ای و شهری بصورت مستقل از واحدهای مسکونی. - مراکز اداری با عملکرد ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی . - مراکز تأسیسات شهری با عملکردهای محله ای و ناحیه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی . - مراکز بهداشتی نظیر حمام عمومی ، توالتهای عمومی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی . - ایجاد مراکز درمانی و بهزیستی بصورت درمانگاه ، مراکز بهداشت و مجتمع های بهزیستی و تأسیسات مشابه با عملکردهای محله ای ، ناحیه ای و منطقه ای بصورت مستقل از واحدهای مسکونی *احداث هرگونه کاربری خارج از موارد مندرج در این جدول ممنوع می باشد.
				۱۱۲۰	چندخانواری	۱۱۲۱	آپارتمان	به پلاک های مسکونی گفته می شود که در آن ها دو خانوار یا بیشتر ساکن باشند.	
				۱۱۲۲	مجموعه ها				
				۱۱۶۱	مسکونی ویژه	۱۱۶۰	مسکونی ویژه	مسکونی ویژه به املاک مسکونی آپارتمانی چندخانواری گفته می شود که در صورت رسیدن به حداقل مساحت تعیین شده در ضابطه، بخشی از زیربنای آن می تواند به کاربری های مجاز تعیین شده اختصاص یابد.	
	سکونت موقت	۱۲۰۰	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	در خوابگاه های دانشجویی با مساحت پلاک ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر، علاوه بر سکونت موقت، استقرار فعالیت های زیر در یک طبقه مجاز است:	واحدهای تجاری نظیر: میوه فروشی، نانوائی، سبزی فروشی، مواد غذایی و ... واحدهای خدمات انتفاعی بهداشتی درمانی نظیر: تزریقات و داروخانه
				۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی				
				۱۲۱۳	مسکونی موقت (استفاده فصلی)				

کارکرد اصلی	کاربری	عملکرد	فعالیت	ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری مسکونی به تفکیک الگوهای سکونت
-------------	--------	--------	--------	---

[illegible]

کارکرد اصلی

رمز

عنوان

سکونت با اقامت

۰۰۰۱

کاربری

رمز

عنوان

سکونت دائم

۰۰۱۱

عملکرد

رمز

عنوان

سکونت موقت

۰۰۱۱

فعالیت

رمز

عنوان

چندخانوازی

۰۱۱۱

تک خانوازی

خدمات خوابگاهی

۰۱۱۱

خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه

مسکونی - تجاری

۱۶۱۱

خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه

مسکونی

۱۱۱۱

خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه

نحوه تامین فضای سبز و کاشت درخت

فضاهای باز (حیاط های خلوت و نورگیرها)

— نحوه تامین فضای سبز و ضابطه کاشت درختان متناسب با شرایط اقلیمی در محوطه و بر معابر می باشد اخذ پایان کار منوط به کاشت درختان فوق و شناسنامه دار شدن آنهاست.
— توصیه می گردد اختصاص حداقل ۵۰ درصد فضای باز ساختمان به فضای سبز و کاشت درخت به ازای هر ۶ مترمربع فضای سبز صورت پذیرد.
— مالکین اراضی با سطح بالای هزارمترمربع در طرح های مصوب که دارای کاربری خدماتی حاصل از طرح باشند، با رعایت ضوابط جدول شماره ۴ و تبصره های آن در صورت عدم پرداخت حق و حقوق طرح های مصوب قبلی و یا سند مسکونی نسبت به تفکیک اقدام نمایند، طرح تفکیکی می آنها بایست به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد. تبصره ۱: اراضی مسکونی حاصل از تفکیک شامل ضوابط تراکم پایه خواهد بود و

— چنانچه برای تامین نور آسپزشخانه از نورگیر استفاده گردد، در پلاک های شمالی برای زمین های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع حداقل ۶ مترمربع و باعرض حداقل ۲ متر، برای زمین های با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع حداقل ۳٪ مساحت زمین و با عرض حداقل ۳ متر رعایت گردد.
— حداقل عرض حیات خلوت در زمینهای با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع دارای حداقل عرض ۳ متر و در زمینهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع با عرض حداقل ۲ متر مجاز است.
— در خصوص احداث بنا در بر شمالی رعایت حیاط خلوت مطابق با ضوابط طرح های قبلی الزامی می باشد.
— مساحت نورگیرهای اصلی در ساختمانهای بیش از ۲ طبقه از ۱۲ مترمربع با رعایت حداقل عرض ۳ متر و نورگیر آسپزشخانه و سرویس بهداشتی ۶ مترمربع جز زیربنا محسوب نمی شود.
— نورگیری بناهای مختلف از گذرها، پارکها و میادین عمومی بلامانع است.
- پیش بینی یک واحد پارکینگ در فضای باز کاربری مسکونی در قطعات شمالی بلامانع است .
- احداث تواللت در خارج از بنا (حیاط) به ساخت حداکثر ۳۵۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمیگردد .
- در جهت تشویق افزایش فضای باز دو برابر میزان کاهش سطح اشغال از ۵۵٪ به تراکم افزوده می گردد .
- به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازاء هر ۱۰ متر بر در لبه پیاده رو الزامی است
حداقل مساحت نورگیر ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آن ۲ متر است.

تبصره۲: شهرداری موظف است قبل از صدور پایانکار و سند تفکیکی الزامات مللک

ضوابط و مقررات ساختمانی مشترک کاربری مسکونی

سایر ضوابط ساختمانی مشترک

جرم گذاری

سطح اشغال

تراکم ساختمانی

تعداد طبقات و ارتفاع

مساحت قطعه (مترمربع)

عرض معبر

حداکثر سطح اشغال با توجه به عرض معبر

حداکثر تراکم مجاز ساختمانی با توجه به عرض معبر

تعداد طبقه

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

۳۰ <

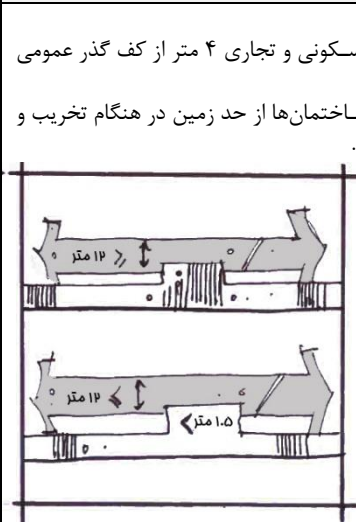
۱۲ ≤

۳۰ <

۱۲ ≤

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		نحوه تامین فضای سبز و کاشت درخت	فضاهای باز (حیاط های خلوت و نورگیرها)	تبصره: در صورت عدم رعایت ضوابط بالا در احداث نورگیر و حیات خلوت، مساحت آن ها در مساحت زیربنای مبنای محاسبه تراکم ساختمانی منظور می شود. — در خصوص مساحت نورگیرهای اصلی و نورگیر آشپزخانه و سرویس های بهداشتی به ضوابط مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان رجوع شود.
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان			
						۸۱۸۱	مسکونی موقت (استفاده فصلی)			

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط دسترسی پیاده و سواره		جدول ۵: ضوابط دسترسی، پارکینگ و سیما و منظر کاربری مسکونی		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	حداکثر عرض مفید ورودی سواره (متر)	سایر ضوابط
۱۰۰۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	تک خانواری	۱۱۱۱	تک خانواری	۱۱۱۱	تک خانواری	۶	دسترسی مستقیم زمین های مسکونی به شاهراه ها و خیابانهای اصلی درجه یک مجاز نیست و در حالتی که دسترسی از گذرگاههای با درجه کمتر امکان پذیر نباشد تنها از یک گذرگاه اختصاصی طبق ضوابط گذر بندی امکان پذیر است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	در مواقعی که پارکینگ درمازاد فضای باز پیش بینی می شود سطح لازم برای هر اتومبیل ۲۵ مترمربع به صورت غیرمزامحم محاسبه خواهد شد.
						۱۱۲۰	چند خانواری	۸	دسترسی به خیابان اصلی با عرض ۳۵ متر و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متری و به خیابان اصلی با عرض ۲۴ متر و بیشتر در فواصل حداقل ۱۰۰ متری مجاز است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	برای آن دسته از واحدهای مسکونی که قبلاً از شهرداری مجوز اخذ و برای کسری پارکینگ خود از محوطه روباز استفاده نموده اند در صورتی که قصد احداث زیربنا داشته باشند به شرطی که در فضای باز مقدار فضای پارکینگ حفظ شود (جزء درصد فضای باز در نظر گرفته شده جهت احداث بنا) شامل کسری پارکینگ نمی شود.
						۱۱۶۰	مسکونی ویژه	۸	از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر مجاز است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۴	در پلاک های مسکونی شامل یک واحد مسکونی که سطح ناخالص آن کمتر از ۱۰۰ متر است پارکینگ الزامی نیست.
						۱۶۱۱	خدمات خوابگاهی	۱۰	در صورتیکه طول برقطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی دوم، بلامانع است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	در ساختمان های تک واحدی یک جای پارکینگ به مساحت ۱۵ مترمربع در فضای باز که مستقیم وارد و خارج شود مجاز می باشد.
سکونت با اقامت	۱۲۰۰	۱۲۱۰	تک خانواری	۱۲۱۱	تک خانواری	۱۲۱۱	تک خانواری	۶	دسترسی مستقیم زمین های مسکونی به شاهراه ها و خیابانهای اصلی درجه یک مجاز نیست و در حالتی که دسترسی از گذرگاههای با درجه کمتر امکان پذیر نباشد تنها از یک گذرگاه اختصاصی طبق ضوابط گذر بندی امکان پذیر است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	در مواقعی که پارکینگ درمازاد فضای باز پیش بینی می شود سطح لازم برای هر اتومبیل ۲۵ مترمربع به صورت غیرمزامحم محاسبه خواهد شد.
						۱۲۱۲	چند خانواری	۸	دسترسی به خیابان اصلی با عرض ۳۵ متر و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متری و به خیابان اصلی با عرض ۲۴ متر و بیشتر در فواصل حداقل ۱۰۰ متری مجاز است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	برای آن دسته از واحدهای مسکونی که قبلاً از شهرداری مجوز اخذ و برای کسری پارکینگ خود از محوطه روباز استفاده نموده اند در صورتی که قصد احداث زیربنا داشته باشند به شرطی که در فضای باز مقدار فضای پارکینگ حفظ شود (جزء درصد فضای باز در نظر گرفته شده جهت احداث بنا) شامل کسری پارکینگ نمی شود.
						۱۲۱۳	مسکونی ویژه	۸	از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر مجاز است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۴	در پلاک های مسکونی شامل یک واحد مسکونی که سطح ناخالص آن کمتر از ۱۰۰ متر است پارکینگ الزامی نیست.
سکونت موقت	۱۲۰۰	۱۲۱۰	تک خانواری	۱۲۱۱	تک خانواری	۱۲۱۱	تک خانواری	۶	دسترسی مستقیم زمین های مسکونی به شاهراه ها و خیابانهای اصلی درجه یک مجاز نیست و در حالتی که دسترسی از گذرگاههای با درجه کمتر امکان پذیر نباشد تنها از یک گذرگاه اختصاصی طبق ضوابط گذر بندی امکان پذیر است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	در مواقعی که پارکینگ درمازاد فضای باز پیش بینی می شود سطح لازم برای هر اتومبیل ۲۵ مترمربع به صورت غیرمزامحم محاسبه خواهد شد.
						۱۲۱۲	چند خانواری	۸	دسترسی به خیابان اصلی با عرض ۳۵ متر و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متری و به خیابان اصلی با عرض ۲۴ متر و بیشتر در فواصل حداقل ۱۰۰ متری مجاز است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۳	برای آن دسته از واحدهای مسکونی که قبلاً از شهرداری مجوز اخذ و برای کسری پارکینگ خود از محوطه روباز استفاده نموده اند در صورتی که قصد احداث زیربنا داشته باشند به شرطی که در فضای باز مقدار فضای پارکینگ حفظ شود (جزء درصد فضای باز در نظر گرفته شده جهت احداث بنا) شامل کسری پارکینگ نمی شود.
						۱۲۱۳	مسکونی ویژه	۸	از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر مجاز است.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاء هر واحد	۴	در پلاک های مسکونی شامل یک واحد مسکونی که سطح ناخالص آن کمتر از ۱۰۰ متر است پارکینگ الزامی نیست.



پیش آمدگی:
 — حداقل ارتفاع پیش آمدگی در کاربری مسکونی و تجاری ۴ متر از کف گذر عمومی تعیین می شود.
 — تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی از نما یا جداره ساختمان حذف شوند.
 — پیش آمدگی کولر و محفظه آن در نمای رو به معبر ساختمان غیرمجاز است.
 — احداث جان پناه بام بصورت نرده فلزی ممنوع می باشد.
 — احداث بالکن یا پیش آمدگی در کوچه ها حداکثر ۶۰ سانتی متر و از سقف دوم مجاز می باشد و در خیابان ها تا حداکثر ۸۰ سانتی متر مجاز است.
 موقعیت اضلاع جانبی پیش آمدگی مطابق کروکی مقابل تعیین شود .
 — فاصله جنوبی ترین حد پیش آمدگی از ضلع جنوبی زمین نباید از ۴۰ درصد طول زمین کمتر باشد .
 — ایجاد پنجره در بدنه های جانبی پیش آمدگی فوق الذکر مشرف به قطعات مجاور مجاز نمی باشد
 — در مورد زمین هایی که به صورت مستطیل کامل هستند ضوابط مذکور در مورد هر یک از اضلاع شرقی و غربی زمین به صورت جداگانه معتبر خواهد بود.
 — رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت در مورد کلیه بناهای که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود، الزامی است.
 — در هیچیک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره ها بایستی تا ارتفاع ۷۵/۱ متر از کف مربوطه به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آنها غیر قابل رؤیت گردند.
 — در مجتمع های مسکونی در مواردی که اطاق های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می گیرند فاصله پنجره های مقابل یکدیگر نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۷۵/۱ متری از کف بایستی به صورت غیر باز شو و غیرشفاف باشد.
 — تبصره: در ضوابط ناماسازی و سیما و منظر شهری بافت تاریخی شهر، رعایت هماهنگی و همخوانی با بافت همجوار تاریخی و همچنین توجه به الگوهای بومی منطقه لازم الاجرا و الزامی است.
 — طبق ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵ طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد، در مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی همخوانی با بافت منطقه و لزوم استفاده از مصالح بوم آورد ضروری است.

کار کرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط دسترسی پیاده و سواره		ضوابط پارکینگ			ضوابط سیما و منظر شهری		تفکیک و تجمیع		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	حداکثر عرض مفید ورودی (سواره متر)	سایر ضوابط	ضوابط سیما و منظر شهری	تفکیک و تجمیع			
۱۰۰۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	چندخانوازی	۱۱۱۱	تک خانوازی	۶	در ضوابط تامین دسترسی پلاکهایی که در حوزه مسکونی و در طرفین کمربندی پیرامونی شهر و معابر بالای ۲۰ متر قرار دارند، چنانچه ملک در جوار یک خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشد، تامین دسترسی از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی با عرض کمتر خواهد بود.	یک واحد جای پارک (به مساحت ۲۵ مترمربع) به ازاا هر واحد	۳	– ورودی پارکینگ از حیاط خلوت ممنوع است. – الزامی است درب پارکینگ به سمت داخل باز شود. – تامین یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. – تامین پارکینگ در فضای باز قطعه‌ای که صرفا یک واحد مسکونی دارد، برابر ۵۰ درصد فضای باز (مشروط به اینکه حداقل ۱۵ مترمربع را تامین نماید) بلامانع است. در پارکینگ مسکونی رعایت میزان ۲۵ مترمربع جهت مساحت ناخالص هرواحد پارکینگ الزامی است. – حداقل فضای خالص برای یک واحد پارکینگ: در صورت قرارگیری خودروها کنار یکدیگر با زاویه ۹۰ درجه: ۲۵*۵ متر در صورت قرارگیری خودروها در طول و پشت سر هم: ۶*۲۵ متر – فاصله داخلی بین دهانه دو ستون حداقل ۴.۵ متر: قرارگیری دو خودرو – افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه ستون ها به میزان ۲.۵ متر به ازای هر خودرو مجاز است. – حداقل عرض لازم برای پارکینگ: در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد: ۳متر در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ ستون باشد: ۲.۵ متر – ملاک پارکینگ تامین شده، تعداد جایگاه پارکینگ بوده و نه صرفا تامین متراژ پارکینگ – تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در کاربری مسکونی در واحدهای مسکونی با مساحت ۲۰۰ مترمربع و کمتر برابر ۱ – تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در کاربری مسکونی در واحدهای مسکونی با مساحت ۲۰۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع برابر ۲ – تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در کاربری مسکونی در واحدهای مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۵۰ مترمربع برابر ۳ – میزان سطح اشغال زیرزمین ساختمانهای مسکونی جهت تأمین پارکینگ حداکثر تا ۱۰ درصد بیشتر از سطح اشغال مجاز است. – تأمین پارکینگ مورد نیاز هر قطعه جهت کلیه واحدهای مسکونی به میزان محاسبه شده تعداد واحد پارکینگ‌های موردنیاز در زیرزمین یا پیلوت و یا هر دو الزامی است. – تأمین پارکینگ وابسته صرفاً یک به یک (یعنی هر خودرو فقط مزاحم یک خودرو دیگر باشد) فقط در مورد پارکینگ واحدهای مسکونی که به دو واحد پارکینگ نیاز دارند مجاز می‌باشد. – در مجتمع‌های مسکونی با ۲۰ واحد و بیشتر تأمین پارکینگ به تعداد ۲۰ درصد کل واحدها جدا از پارکینگ‌های اصلی، ضروری است. طول بر تا ۲۰ متر: نصب یک در سواره رو با حداقل عرض ۳ و حداکثر ۳.۵ متر طول بر بیشتر از ۲۰ متر: امکان نصب دو در سواره (عرض در سواره رو در یک بر، ۳ متر) مجاز می‌باشد. – حریم دسترسی درب پارکینگ دو قطعه مجاور به میزان ۲.۵ متر می باشد.	بازشو: – رعایت آیین نامه مقررات ملی ساختمان مبحث ۱۹ در کلیه بناها الزامی است . – ایجاد بازشو به حیاطها و معابر در طبقات بالای همکف مطابق با مقررات ملی ساختمان در خصوص جانپناه اعمال گردد. – جهت گیری فضای اصلی از سمت جنوب و بهره گیری از پنجره های دو جداره و دودرب جهت ورودی اصلی با فضای حایل بین آن ها توصیه میگردد – پیش بینی ورقه های عایق حرارتی در داخل بازشوها توصیه می گردد . – استفاده از شبکه های متحرک در پشت پنجره ها به عنوان عایق حرارتی توصیه می گردد . – کلیه اتاق های اصلی و آشپزخانه ها در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشد . – در صورت وجود معبر با حداقل عرض ۳ متر در جبهه شمالی ایجاد بازشو بلامانع است . – مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد . فضاها و تأسیسات روی بام: – نصب تأسیسات بجز دودکش و آنتن بر روی بام ممنوع است . نصب تأسیسات به جزء تأسیسات گرمایشی سرمایشی، دودکش و آنتن ممنوع و رعایت موارد زیر الزامی است . – احداث انبار موقت، دایم یا انبار کردن وسایل روی پشت‌بام ممنوع است . – از معابر عمومی نباید دید به تأسیسات بام وجود داشته باشد . – رعایت فاصله ۳ متر از دست انداز برای نصب تأسیسات در بام الزامی است . احداث خرپشته‌به مساحت حداکثر ۱۴ مترمربع‌با احتساب زیربنای دیوارها و ارتفاع حداکثر ۲.۵ متر (با احتساب قطر و ضخامت سقف) بلامانع است (این سطح جزء زیربنای مجاز محسوب می گردد). – تبصره: در ضوابط نماسازی و سیما ومنظر شهری بافت تاریخی شهر، رعایت هماهنگی و همخوانی با بافت همجوار تاریخی و همچنین توجه به الگوهای بومی منطقه لازم الاجرا و الزامی است. – حداکثر ارتفاع هر طبقه ۳/۳ متر می باشد. – ارتفاع پیلوت در طبقه همکف جهت پارکینگ و طبق ضوابط ۲/۴ متر مجاز و این ارتفاع جزء تراکم محاسبه نخواهد شد. – حداکثر ارتفاع جان پناه مطابق با مقررات ملی ساختمان وپیش آمدگی کولر و محفظه آن در نمای ساختمان ممنوع است.	– صدور هر نوع پروانه و سند تفکیکی، طبق طرح تفکیکی شهرداری و منطبق بر ضوابط طرح و مورد تایید شهرداری قرار گیرد. – احداث یک واحد مسکونی در قطعات ۷۵ تا ۱۵۰ مترمربع باقی مانده بعد از تعریض و اصلاح معبر به شرط تامین یک واحد پارکینگ بلامانع می باشد. – اجازه تغییر کاربری مسکونی زیرحدنصاب تفکیک به کاربری تجاری به شرط مجاورت با معبر بالای ۱۶ متر با رعایت ضوابط کاربری تجاری مربوطه بلامانع است. – صدور هر نوع پروانه و سند تفکیکی، طبق طرح تفکیکی شهرداری و منطبق بر ضوابط طرح و مورد تایید شهرداری قرار گیرد. – احداث یک واحد مسکونی در قطعات ۷۵ تا ۱۵۰ مترمربع باقی مانده بعد از تعریض و اصلاح معبر به شرط تامین یک واحد پارکینگ بلامانع می باشد. – اجازه تغییر کاربری مسکونی زیرحدنصاب تفکیک به کاربری تجاری به شرط مجاورت با معبر بالای ۱۶ متر با رعایت ضوابط کاربری تجاری مربوطه بلامانع است. – صدور هر نوع پروانه و سند تفکیکی، طبق طرح تفکیکی شهرداری و منطبق بر ضوابط طرح و مورد تایید شهرداری قرار گیرد. – احداث یک واحد مسکونی در قطعات ۷۵ تا ۱۵۰ مترمربع باقی مانده بعد از تعریض و اصلاح معبر به شرط تامین یک واحد پارکینگ بلامانع می باشد. – اجازه تغییر کاربری مسکونی زیرحدنصاب تفکیک به کاربری تجاری به شرط مجاورت با معبر بالای ۱۶ متر با رعایت ضوابط کاربری تجاری مربوطه بلامانع است.					
				۱۱۲۱	مسکونی ویژه	۱۱۲۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی	۱۰	۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	۱۲۱۲	۳	۴	۵	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .
				۱۱۲۳		۱۱۲۳	۱۰	۱۲۱۲	۱۲۱۳	۵	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .				
		۱۱۶۰	مسکونی ویژه	۱۱۶۱	۱۱۶۱	۱۰	۱۲۱۲	۱۲۱۳	۱۰	۵	۳	۴	۵	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	– مساحت نورگیر و تهویه برای حمام و توالت ۰.۵ متر مربع و عرض آنها حداقل ۰.۶ متر مربع می باشد . – در مواردی که پنجره های دو یا چند واحد مسکونی مستقل ، از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها بایستی از ۶ متر و در مورد آشپزخانه از ۴ متر کمتر نباشد . بدیهی است کلیه پنجره هایی که ارتفاع کف آنها از کف تمام شده طبقه بیشتر از ۱۷۰ سانتی متر باشد از این قاعده مستثنی است – ارتفاع کلیه پنجره های طبقه همکف در واحدهای جنوبی که از خیابان نور می گیرند باید از کف تمام شده ساختمان حداقل ۱۷۰ سانتیمتر باشد .	

[illegible]

۲-۲- ضوابط و مقررات کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری (۲۱۰۰)

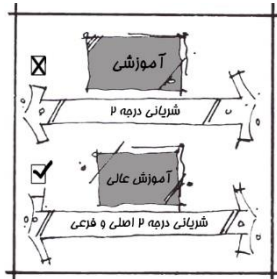
دانشگاه، دانشسرا، دانشکده، مراکز آموزش علمی و کاربردی، مدارس عالی، حوزه های علمیه مشمول کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری هستند.

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

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۲: تعاریف و فعالیتهای مجاز	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۱	مدارس عالی	- اراضی این حوزه جهت استفاده به منظور احداث دانشگاهها، دانشسراها، مراکز تحقیقاتی، حوزه‌های علمیه، مراکز تربیت معلم، مدارس اسلامی، آموزشکده‌ها، هنرکده‌ها و مدارس معلولین و کودکان استثنایی استفاده می‌شود. تمام مراکز فوق در مقیاس منطقه و شهر عملکرد دارند.	
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی	- تبصره: از نظر عملکرد هنرکده‌ها، آموزشگاه‌های زبان، کامپیوتر، مدارس معلولین و کودکان استثنایی جزء فضاهای آموزش عالی نمی‌باشد ولی طرح تفصیلی توصیه می‌نماید که این فضاها در مراکز مناطق و شهر مستقر شوند. از سوی دیگر از فضاهای آموزش عالی پیشنهادی می‌توان برای این منظور نیز استفاده نمود.	
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده	برای شهر سبزوار سرانه زمین برای موسسه های آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و ... در داخل محدوده ساخته شده شهر سبزوار ۷۰ مترمربع به ازاء هر دانشجو و در داخل محدوده توسعه آتی شهرها، ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر دانشجو می باشد.	
				۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۲۱	حوزه های علمیه	تبصره: در مواردی که خوابگاههای دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود در داخل محدوده ساخته شده شهر، ۲۰ مترمربع و در داخل محدوده توسعه آتی شهر، ۵۰ مترمربع به سرانه این کاربری اضافه شود.	
						- ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمینهای مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی و دامپزشکی نمی باشد.			
						- چنانچه در دانشگاه علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود، احداث آن متناسب با ضوابط توصیه شده این کاربری در طرح جامع، اجرا شود.			
						- در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی به کاربریهای لازم شهر اختصاص یابد.			
- لازم بذکر است که سرانه دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز موسسات آموزش عالی مصوب ۷۱/۶/۲۴»، ۳۰ مترمربع به ازاء هر دانشجو می باشد. لازم به ذکر است که در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورایعالی به کاربریهای لازم شهر اختصاص یابد.									

جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری						فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع (متر)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)		
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۱	مدارس عالی	۲۵۰۰	۹۰	۳۰	۴		
					مراکز آموزش علمی و کاربردی	۲۱۱۲							
					دانشگاه، دانشسرا، دانشکده	۲۱۱۳							
				۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۲۱	حوزه های علمیه	۲۵۰۰	۱۵۰	۵۰	۳		
					۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی	۲۱۳۱					پژوهش های علمی و کاربردی	
						۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی						
						۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری						
						۲۱۳۰							

کار کرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی مشترک کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	سطح اشغال	تراکم ساختمانی
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۱	مدارس عالی	- تفکیک اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مجاز نمی باشد . - نحوه تفکیک اراضی آموزش عالی تابع ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فناوری است. - براساس ضوابط مربوط به تعیین مقدار مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبانه ای، فضاهای باز و سبز درختکاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود در شهرهای مختلف کشور به شرح زیر تعیین می گردد: الف- داخل محدوده توسعه آتی شهرها ۱۰۰ مترمربع به ازای هر دانشجو ب- تعیین کاربری آموزش عالی در طرحهای جامع و هادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد، بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود. پ- سطوحی که مطابق سرانه های این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز در آید. ت- طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرک ها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. ث- چنانچه در دانشگاههای علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ و یک کلینیک داندانپزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد. - تفکیک اراضی با کاربری آموزش عالی و حرفه ای مجاز نیست.	تراکم ساختمانی
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی		
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده		
				۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۲۱	حوزه های علمیه		
				۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی	۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی		
						۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی		
						۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری		

جدول ۳: ضوابط دسترسی، پارکینگ در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری											
کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط دسترسی پیاده و سواره			
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	سایر ضوابط	سایر ضوابط	سایر ضوابط
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش عالی	۲۱۱۰	۲۱۱۱	مدارس عالی	۳۵	– دسترسی سواره و پیاده به مراکز آموزش عالی الزامی است. دسترسی سواره می‌بایستی از معبر درجه ۲ اصلی و فرعی باشد. دسترسی مستقیم از معابر شریانی درجه ۱ ممنوع است.  – واحدهای مجموعه طریق راه دسترسی فرعی آموزشی از های داخلی و تنها از یک دسترسی از معبر عمومی قابل قبول است. – در احداث این کاربری، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و همچنین "ضوابط عبور و مرور و معلولین جسمی حرکتی" لازم الاجراست. – دسترسی سواره و پیاده به مراکز آموزش عالی الزامی است. دسترسی سواره می‌بایستی از معبر درجه ۲ اصلی و فرعی باشد. دسترسی مستقیم از معابر شریانی درجه ۱ ممنوع است.	تامین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا با هر ۱۵ دانشجو (هر کدام که بیشتر باشد)	تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر استاد و کارمند (کادر اداری) الزامی است.	
					۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی					
					۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده					
		۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی	۲۱۲۰	۲۱۲۱	علوم دینی	۲۴				
						پژوهش های علمی و کاربردی					
						پژوهش های مذهبی					
						پارک های علم و فناوری					

۳-۲- ضوابط و مقررات کاربری آموزشی (کد ۲۲۰۰) و آموزشگاه های ویژه (کد ۲۳۰۰)

کاربری آموزشی به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی از جمله آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک- آمادگی- دبستان) کلاسهای سوادآموزی، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی، هنرستانها، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی مراکز پرورش استعدادهای درخشان و مدارس اتباع خارجی و آموزشگاه های ویژه گفته می شود. ضوابط وزارت آموزش و پرورش در خصوص تفکیکها نسبت به کلیه موارد ارجحیت دارد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۱۰	مقیاس محله	۲۲۱۱	مهدکودک، آمادگی و پیش دبستان		
				۲۲۱۲	دبستان		
				۲۲۲۱	راهنمایی		
				۲۲۲۲	کلاسهای نهضت سوادآموزی و امثال آن		
				۲۲۲۳	دبیرستان، پیش دانشگاهی		
				۲۲۳۱	مقیاس منطقه	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی و کارو دانش	
				۲۲۴۰	مقیاس شهر و فراشهر	۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارس که با تأیید اداره کل آموزش و پرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می گردند)
						۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی
۲۳۰۰	آموزشگاه های ویژه	۲۳۱۰	آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی				
		۲۳۲۰	آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه علمیه)				
		۲۳۳۰	آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی				
		۲۳۴۰	آموزشگاه های بهداشت، سلامت و زیبایی				
		۲۳۵۰	آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی				
		۲۳۶۰	آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات				
		۲۳۷۰	آموزشگاه های رانندگی				
		۲۳۸۰	آموزشگاه های زبان های خارجی				
		۲۳۹۰	سایر آموزشگاه ها				

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۲: تعاریف و فعالیت های مجاز							
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز مشترک							
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۱۰	مقیاس محله	۲۲۱۱	مهدکودک، آمادگی و پیش دبستان	استفاده‌های مجاز – نحوه استفاده از اراضی آموزشی در قالب تقسیمات کالبدی به شرح جدول زیر است؛ نحوه استفاده از اراضی آموزشی در قالب تقسیمات کالبدی <table><tr><td>کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل مقیاس منطقه</td><td>کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل احداث در مقیاس ناحیه</td><td>کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل احداث در مقیاس منطقه</td></tr><tr><td>مهدکودک، کودکستان، آمادگی، نوبت اول، کلاس‌های تدریس خصوصی</td><td>نوبت دوم و کلاس‌های نهضت سواد آموزی</td><td>آموزشگاههای بالاتر از نوبت دوم، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی، هنرکده‌ها</td></tr></table>		کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل مقیاس منطقه	کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل احداث در مقیاس ناحیه	کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل احداث در مقیاس منطقه	مهدکودک، کودکستان، آمادگی، نوبت اول، کلاس‌های تدریس خصوصی	نوبت دوم و کلاس‌های نهضت سواد آموزی	آموزشگاههای بالاتر از نوبت دوم، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی، هنرکده‌ها
						کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل مقیاس منطقه	کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل احداث در مقیاس ناحیه			کاربری‌های و خدمات آموزشی مجاز قابل احداث در مقیاس منطقه					
			مهدکودک، کودکستان، آمادگی، نوبت اول، کلاس‌های تدریس خصوصی	نوبت دوم و کلاس‌های نهضت سواد آموزی	آموزشگاههای بالاتر از نوبت دوم، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی، هنرکده‌ها										
			۲۲۱۲	دبستان											
			۲۲۲۱	راهنمایی											
			۲۲۲۲	کلاسهای نهضت سوادآموزی											
			۲۲۲۳	دبیرستان، پیش دانشگاهی											
			۲۲۳۰	مقیاس منطقه	۲۲۳۱	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش									
		۲۲۴۰	مقیاس شهر و فراشهر	۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی										
		۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی												
		۲۳۰۰	آموزشگاه های ویژه	۲۳۱۰	آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی										
				۲۳۲۰	آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه علمیه)										
				۲۳۳۰	آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی										
				۲۳۴۰	آموزشگاه های بهداشت، سلامت و زیبایی										
				۲۳۵۰	آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی										
				۲۳۶۰	آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات										
۲۳۷۰	آموزشگاه های رانندگی														
۲۳۸۰	آموزشگاه های زبان های خارجی														
۲۳۹۰	سایر آموزشگاه ها														
								استفاده‌های ممنوع – هرگونه استفاده از اراضی در پهنه کاربری آموزشی بجز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.							

جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری آموزشی						فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
ضوابط ساخت	ارتفاع هر طبقه (متر)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
- ضوابط سازمان نوسازی مدارس به کلیه ضوابط ارائه شده ارجحیت دارد. آموزشی های استیجاری می توانند در صورت تمایل مالک به مسکونی با حقوق مسکونی محل استقرار تغییر کاربری دهند.	ارتفاع مفید هر طبقه ۳.۶ و ارتفاع مفید پیلوت و زیرزمین ۳ متر است.	۲	۴۰٪	۸۰٪	۱۵۰۰	نوبت اول	۲۲۱۱	محله	۲۲۱۰	آموزشی	۲۲۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۰۰۰
		۲-۳		۱۲۰٪	۲۵۰۰	نوبت دوم	۲۲۲۱	مقیاس ناحیه	۲۲۲۰				
		۲-۳		۱۰۰٪	۵۰۰۰	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش	۲۲۳۱	مقیاس منطقه	۲۲۳۰				
						خدمات تحصیلی تخصصی	۲۲۴۱	مقیاس شهر و فراشهر	۲۲۴۰				
						مدارس اتباع خارجی	۲۲۴۲						
		۲		۱۰۰٪	۱۰۰۰	آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی		۲۳۱۰		آموزشگاه های ویژه	۲۳۰۰		
						آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه علمیه)		۲۳۲۰					
						آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی		۲۳۳۰					
						آموزشگاه های بهداشت، سلامت و زیبایی		۲۳۴۰					
						آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی		۲۳۵۰					
						آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات		۲۳۶۰					
						آموزشگاه های رانندگی		۲۳۷۰					
						آموزشگاه های زبان های خارجی		۲۳۸۰					
						سایر آموزشگاه ها		۲۳۹۰					

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۱۰	محله	۲۲۱۱	نوبت اول	
					۲۲۲۰	مقیاس ناحیه	۲۲۲۱	نوبت دوم
				۲۲۳۰	مقیاس منطقه	۲۲۳۱	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش	۲۰
				۲۲۴۰	مقیاس شهر و فراشهر	۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی	
					۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی		
		آموزشگاه های ویژه	۲۳۰۰	سایر آموزشگاه ها	۲۳۱۰	آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی		
					۲۳۲۰	آموزشگاه های علوم قرآنی (به غیر از حوزه علمیه)		
					۲۳۳۰	آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی		
					۲۳۴۰	آموزشگاه های بهداشت، سلامت و زیبایی		
					۲۳۵۰	آموزشگاه های مدیریت تجارت، حسابداری و نقشه کشی		
۲۳۶۰	آموزشگاه های کامپیوتر و ارتباطات							
۲۳۷۰	آموزشگاه های رانندگی							
۲۳۸۰	آموزشگاه های زبان های خارجی							
۲۳۹۰								

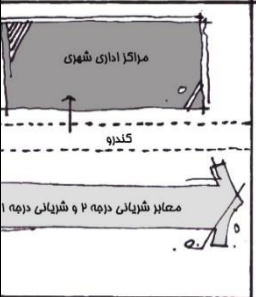
جدول ۳: ضوابط دسترسی، پارکینگ در کاربری آموزشی																																																								
ضوابط دسترسی پیاده و سواره																																																								
حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	۱۲ ۱۶ ۲۰ ۲۰																																																							
سایر ضوابط	- دسترسی به واحدهای آموزشی نوساز به صورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر باشند الزامی است . - عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش آموزان به خیابان های اصلی ، چهارراه ها و میدان ها الزامی است. - رعایت حداکثر شعاع دسترسی های فضاهای آموزشی به شرح جدول زیر می باشد . شعاع دسترسی فضاهای آموزشی <table><tr><th colspan="6">دوره تحصیلی</th></tr><tr><th colspan="2" rowspan="2">شرح</th><th colspan="2">راهنمایی</th><th colspan="2">متوسطه</th></tr><tr><th>پسر</th><th>دختر</th><th>پسر</th><th>دختر</th></tr><tr><td rowspan="3">حداکثر فاصله مدرسه تا محل سکونت دانش آموز</td><td>۵۰۰</td><td>۵۰۰</td><td>۹۰۰</td><td>۱۲۰۰</td><td>۱۵۰۰</td></tr><tr><td>۱۵</td><td>۱۵</td><td>۲۰</td><td>۲۰</td><td>۳۰</td></tr><tr><td>۱۰</td><td>۱۰</td><td>۱۵</td><td>۱۵</td><td>۲۵</td></tr></table> <table><tr><th rowspan="2">مدت زمان لازم برای طی مسافت بر حسب دقیقه</th><th>پیاده</th><th rowspan="2">با استفاده از وسایل نقلیه (دقیقه)</th></tr><tr><td>۱۵</td></tr><tr><td>۱۰</td><td>۱۰</td><td>۱۵</td></tr><tr><td>۱۵</td><td>۱۵</td><td>۲۰</td></tr><tr><td>۲۰</td><td>۲۰</td><td>۳۰</td></tr></table> - دسترسی به واحدهای آموزشی نوساز به صورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر باشند الزامی است. - عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش آموزان به خیابان های اصلی، چهارراهها و میدان ها الزامی است. — یک دسترسی کودکانستان از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه دسترسی ها از طریق شبکه پیاده گذر، واحد همسایگی یا محله صورت گیرد. — دسترسی اصلی واحد آموزشی نوبت اول از معبر جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده گذر محله صورت گیرد. — دسترسی واحد آموزشی نوبت دوم از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای (شربانی درجه ۲) و همچنین نزدیکی به ایستگاه های وسایل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و...) صورت گیرد. ضوابط و مقررات مربوط به دسترسیها در کاربری آموزشی <table><tr><th>مقطع</th><th>ضوابط دسترسی</th></tr><tr><td>کودکستان</td><td>احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۶ متر مجاز نیست</td></tr><tr><td>نوبت اول</td><td>احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر مجاز نیست.</td></tr><tr><td>نوبت دوم</td><td>احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۰ متر و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی باشد.</td></tr><tr><td>هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای</td><td>احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۴ متر و بیشتر از ۳۵ متر مجاز نمی باشد.</td></tr></table>	دوره تحصیلی						شرح		راهنمایی		متوسطه		پسر	دختر	پسر	دختر	حداکثر فاصله مدرسه تا محل سکونت دانش آموز	۵۰۰	۵۰۰	۹۰۰	۱۲۰۰	۱۵۰۰	۱۵	۱۵	۲۰	۲۰	۳۰	۱۰	۱۰	۱۵	۱۵	۲۵	مدت زمان لازم برای طی مسافت بر حسب دقیقه	پیاده	با استفاده از وسایل نقلیه (دقیقه)	۱۵	۱۰	۱۰	۱۵	۱۵	۱۵	۲۰	۲۰	۲۰	۳۰	مقطع	ضوابط دسترسی	کودکستان	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۶ متر مجاز نیست	نوبت اول	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر مجاز نیست.	نوبت دوم	احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۰ متر و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی باشد.	هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای	احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۴ متر و بیشتر از ۳۵ متر مجاز نمی باشد.
دوره تحصیلی																																																								
شرح		راهنمایی		متوسطه																																																				
		پسر	دختر	پسر	دختر																																																			
حداکثر فاصله مدرسه تا محل سکونت دانش آموز	۵۰۰	۵۰۰	۹۰۰	۱۲۰۰	۱۵۰۰																																																			
	۱۵	۱۵	۲۰	۲۰	۳۰																																																			
	۱۰	۱۰	۱۵	۱۵	۲۵																																																			
مدت زمان لازم برای طی مسافت بر حسب دقیقه	پیاده	با استفاده از وسایل نقلیه (دقیقه)																																																						
	۱۵																																																							
۱۰	۱۰	۱۵																																																						
۱۵	۱۵	۲۰																																																						
۲۰	۲۰	۳۰																																																						
مقطع	ضوابط دسترسی																																																							
کودکستان	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۶ متر مجاز نیست																																																							
نوبت اول	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر مجاز نیست.																																																							
نوبت دوم	احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۰ متر و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی باشد.																																																							
هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای	احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۴ متر و بیشتر از ۳۵ متر مجاز نمی باشد.																																																							
تعداد جای پارک	- تعداد جا پارک لازم باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد. - در صورت استفاده از زمین مدرسه بعنوان پارکینگ اتومبیل، الزاماً درب ورودی به آن مستقل در نظر گرفته شود. - در صورت استفاده از حیات خلوت مدرسه بعنوان پارکینگ اتومبیل پرسنل، احداث درب مستقل جدا از درب ورودی دانش آموزان الزامی است. - تامین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است. - برای وسایل نقلیه دانش آموزان (دوچرخه - موتور) ایجاد فضای مناسبی به ازای هر ۱۰ دانش آموز متوسطه پسر و هر ۱۵ دانش آموز مقطع راهنمایی پسر یک پارکینگ در محوطه مدرسه بصورت سرپوشیده کنار درب ورودی الزامی است. - حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش آموزان به ازاء هر واحد دوچرخه ۱/۶ متر مربع در نظر گرفته شود.																																																							

۲-۴ ضوابط و مقررات کاربری اداری، نظامی، انتظامی (کد ۲۴۰۰)

این اراضی شامل وزارتخانه ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج مانند شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف، مجتمع های قضایی، وزارت آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و دارایی، کلانتری، آگاهی، پایگاههای بسیج، وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گریها و سازمانهای نیمه دولتی، شهرداریها و شوراهای اسلامی شهر، دادگستری و سازمانهای موجود و مراکز نگهداری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها و... می باشند.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۴۰۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۴۱۰	اداری	۲۴۱۱	شهررداری نواحی
						۲۴۱۲	شهررداری های مناطق
							سازمان های ثبت احوال و اسناد
							دفاتر پست منطقه ای
							ادارات آب، برق، گاز و مخابرات
							آموزش و پرورش
							تأمین اجتماعی
							امور اقتصادی و مالیاتی
							پلیس ۱۰+
						۲۴۱۳	شورای اسلامی شهر، شهرداری شهر
							سرپرستی بانک ها
							سازمانها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها
							شرکت های وابسته به وزارتخانه
							سفارتخانه، کنسولگری و سازمان های بین المللی
							بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح و ...)
				۲۴۲۰	اداری غیر دولتی ویژه	۲۴۲۱	انجمن ها و تشکل های غیر دولتی مردم نهاد با فعالیت غیر اقتصادی و غیر انتفاعی
						۲۴۲۲	دفاتر احزاب
						۲۴۲۳	دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق
						۲۴۲۴	دفاتر روزنامه و مجله
						۲۴۲۵	دفاتر مهندسی و وکالت
						۲۴۲۶	مطب پزشکان
						۲۴۲۷	موسسات خیریه
						۲۴۲۸	رسانه های دیجیتال خبری
						۲۴۲۹	اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها، تعاونی ها، هیئت ها و فدراسیون های ورزشی
						۲۴۳۰	سایت اداری معدن به همراه مهمانسرا و اقامت موقت کارکنان معدن
		۲۴۳۰	انتظامی	۲۴۳۱	نواحی	۲۴۳۱	شورای حل اختلاف
						۲۴۳۲	آگاهی، کلانتری، پاسگاه
							پایگاه بسیج
							دادگاه و ...
						۲۴۳۳	پزشکی قانونی
							مراکز اصلاح (زندان و سایر مراکز اصلاحی موجود)
							ساختمان های ادارات نیروی انتظامی
							راهنمایی و رانندگی
							مجتمع قضایی
							دادگستری
		۲۴۴۰	نظامی	۲۴۴۱	پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی	۲۴۴۱	پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی
						۲۴۴۲	امور آمادگاه و پشتیبانی
						۲۴۴۳	امور یگان های عملیاتی
						۲۴۴۴	امور اداری ستادی
						۲۴۴۵	میادین نبرد و امور آموزشی موجود

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۲: تعاریف و فعالیت های مجاز			
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز مشترک			
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۴۰۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۴۱۰	اداری	۲۴۱۱	ناحیه	استفاده‌های مجاز			
						۲۴۱۲	منطقه	- احداث کلیه ادارات دولتی و خصوصی و بخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و... در این کاربری مجاز است.			
								- تأسیسات اداری از قبیل اتحادیه‌ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه و سایر تأسیسات اجتماعی و سیاسی اداری بخش خصوصی مجاز است.			
								استفاده‌های مشروط			
								- ایجاد کاربریهایی چون مهدکودک، ورزشی، مهمانسرا، کتابخانه، مسجد، مراکز درمانی و تأسیسات مشابه مشروط به رعایت حداکثر ۱۵ درصد سطح پلاک جهت دستگاه‌های دولتی مجاز می‌باشد.			
								- احداث واحدهای مسکونی مشروط به رعایت ضوابط طرح، به منظور سکونت نگهبانان مجاز است.			
								استفاده‌های ممنوع			
								- احداث پادگان‌های نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی			
								- احداث هرگونه تأسیسات تجاری، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه ممنوع است.			
						۲۴۲۰	اداری غیر دولتی ویژه	۲۴۲۱	انجمن‌ها و تشکل های غیر دولتی مردم نهاد با فعالیت غیر اقتصادی و غیر انتفاعی		
								۲۴۲۲	دفاتر احزاب		
								۲۴۲۳	دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق		
								۲۴۲۴	دفاتر روزنامه و مجله		
								۲۴۲۵	دفاتر مهندسی و وکالت		
								۲۴۲۶	مطب پزشکان		
				۲۴۲۷	موسسات خیریه						
				۲۴۲۸	رسانه های دیجیتال خبری						
				۲۴۲۹	اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها، تعاونی ها، هیئت ها و فدراسیون های ورزشی						
				۲۴۳۰	سایت اداری معدن به همراه مهمانسرا و اقامت موقت کارکنان معدن						
				۲۴۳۰	انتظامی	۲۴۳۱	ناحیه				
						۲۴۳۲	منطقه	اَگاهی، کلانتری، پاسگاه			
								پایگاه بسیج			
								دادگاه و ...			
						۲۴۳۳	شهر و فراشهر	پزشکی قانونی			
								مراکز اصلاح (زندان و سایر مراکز اصلاحی موجود)			
								ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی			
								راهنمایی و رانندگی			
								مجتمع قضایی			
								دادگستری			
				۲۴۴۰	نظامی	۲۴۴۱	پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی	طبق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری؛ مبنی بر منع احداث، توسعه و ضرورت خروج تدریجی تاسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳؛			
						۲۴۴۲	امور آمادگاه و پشتیبانی	احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است، و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه‌تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت‌اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.			
						۲۴۴۳	امور یگان های عملیاتی	در صورتی که در برخی از شهرها استثناا بنا به مصالحی که شورای عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور در بند ۵ مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه های ذیربط ابلاغ خواهد شد.			
						۲۴۴۴	امور اداری ستادی				
						۲۴۴۵	میادین نبرد و امور آموزشی موجود				

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط دسترسی و پارکینگ در کاربری اداری نظامی انتظامی					
						عنوان	رمز						
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	سایر ضوابط	ضوابط پارکینگ				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۴۰۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۴۱۰	اداری	۲۴۱۱	ناحیه	شهرداری نواحی	۱۶	— دسترسی به مراکز محله‌ای از طریق خیابانهای محلی فرعی، دسترسی به مراکز			
						۲۴۱۲	منطقه	شهرداری های مناطق سازمان های ثبت احوال و اسناد دفاتر پست منطقه ای ادارات آب، برق، گاز و مخابرات آموزش و پرورش تأمین اجتماعی امور اقتصادی و مالیاتی پلیس ۱۰+					
						۲۴۱۳	شهر و فراشهر	شورای اسلامی شهر، شهرداری شهر سرپرستی بانک ها سازمانها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها شرکت های وابسته به وزارتخانه سفارتخانه، کنسولگری و سازمان های بین المللی بنیادها و نهادهای عمومی		۳۰		— دسترسی به مراکز محله‌ای از طریق خیابانهای محلی فرعی، دسترسی به مراکز پارکینگ الزامی است.	
						۲۴۲۱	انجمن‌ها و تشکل های غیر دولتی مردم نهاد با فعالیت غیر اقتصادی و غیر انتفاعی	۱۶					ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز اداری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱(منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.
						۲۴۲۲	دفاتر احزاب						
						۲۴۲۳	دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق						
						۲۴۲۴	دفاتر روزنامه و مجله						
						۲۴۲۵	دفاتر مهندسی و وکالت						
						۲۴۲۶	مطب پزشکان						
						۲۴۲۷	مؤسسات خیریه						
						۲۴۲۸	رسانه های دیجیتال خبری						
						۲۴۲۹	اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها، تعاونی ها، هیئت ها و فدراسیون های ورزشی						
						۲۴۳۰	سایت اداری معدن به همراه مهمانسرا و اقامت موقت کارکنان معدن						
						۲۴۳۱	ناحیه		شورای حل اختلاف	۲۰			
						۲۴۳۲	منطقه		آگاهی، کلانتری، پاسگاه پایگاه بسیج دادگاه و ...	۳۰			
						۲۴۳۳	شهر و فراشهر	پزشکی قانونی مراکز اصلاح (زندان و سایر مراکز اصلاحی موجود) ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی راهنمایی و رانندگی مجتمع قضایی دادگستری	۳۰				
						۲۴۴۱	پادگان ها و آمادگاه های موجود نیروی نظامی	۲۴۴۰	تفاهلی			طبق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری؛ مبنی بر منع احداث، توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳؛ احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است، و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.	
						۲۴۴۲	امور آمادگاه و پشتیبانی						
						۲۴۴۳	امور یگان های عملیاتی						
						۲۴۴۴	امور اداری ستادی						
۲۴۴۵	میادین نبرد و امور آموزشی موجود												

۲-۵- ضوابط و مقررات کاربری ورزشی (کد ۲۵۰۰)

فعالیت های مختلف ورزشی در این نوع کاربری بر حسب تقسیمات مختلف شهری (محلات ، مناطق و مراکز شهری) مجاز است . این تاسیسات بصورت زمین های بازی کوچک، زمینهای بزرگ ورزشی، سالن های ورزشی کوچک، استادیوم ها، استخر، سونا، سالنهای سرپوشیده، زورخانه ها، پیست های ورزشی دوچرخه، اسکیت ورزشی می باشد .

ضوابط وزارت ورزش و جوانان در خصوص تفکیکها نسبت به کلیه موارد ارجحیت دارد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۵۰۰	ورزشی	۲۵۱۰	محله	۲۵۱۱	زمین های بازی کوچک
				۲۵۲۰	ناحیه	۲۵۲۱	زمین های ورزشی
						۲۵۲۲	سالن های کوچک ورزشی
						۲۵۲۳	استخر و سونا
				۲۵۳۰	منطقه	۲۵۳۱	زمین های ورزشی
						۲۵۳۲	سالن های ورزشی
						۲۵۳۳	استخر، سونا و ...
				۲۵۴۰	شهر	۲۵۴۱	مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)
						۲۵۴۲	استادیوم ها
						۲۵۴۳	زورخانه ها
						۲۵۴۴	پیست های ورزشی دوچرخه، اسکیت

جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری ورزشی						فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)	ارتفاع هر طبقه (متر)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
شکل مجاز احداث بنا و محل استقرار آن در اراضی ورزشی، به شرط رعایت ضوابط سازمان ورزش جوانان و سازمان آتش نشانی و اخذ تاییدیه آن ها و رعایت سایر ضوابط فنی لازم محدودیتی ندارد.	ارتفاع ساختمان های اراضی ورزشی تابع ضوابط فنی و استانداردهای سازمان تربیت بدنی می باشد.	۲	۲۰٪	۲۰٪	۲۵۰۰	زمین های بازی کوچک	۲۵۱۱	محله	۲۵۱۰	ورزشی	۲۵۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۰۰۰
						زمین های ورزشی	۲۵۲۱	ناحیه	۲۵۲۰				
						سالن های کوچک ورزشی	۲۵۲۲						
						استخر و سونا	۲۵۲۳						
		۱	۲۰٪	۲۰٪	۲۵۰۰	زمین های ورزشی	۲۵۳۱	منطقه	۲۵۳۰				
						سالن های ورزشی	۲۵۳۲						
						استخر، سونا و...	۲۵۳۳						
		۱	۱۰٪	۱۰٪	۵۰۰۰	مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)	۲۵۴۱	شهر	۲۵۴۰				
						استادیوم ها	۲۵۴۲						
						زورخانه ها	۲۵۴۳						
						پیست های ورزشی دوچرخه، اسکیت	۲۵۴۴						

۲-۶- ضوابط و مقررات کاربری درمانی (کد ۲۶۰۰)

اراضی درمانی شامل آن قسمت از اراضی محدوده می شود که برای احداث و بهره برداری از انواع تسهیلات درمانی و بهداشتی و خدمات وابسته به آن ها و نیز سایر عملکردهای مجاز قابل استقرار در این اراضی مورد استفاده قرار می گیرد. ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی در خصوص تفکیکها نسبت به کلیه موارد ارجحیت دارد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۲۶۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۶۰۰	درمانی	۲۶۱۰	محله	۲۶۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان
						۲۶۱۲	مراکز تنظیم خانواده
				۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۲۱	پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی
						۲۶۲۲	پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی
				۲۶۳۰	منطقه	۲۶۳۱	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت
						۲۶۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون
				۲۶۴۰	شهر	۲۶۴۱	بیمارستان اصلی شهر
						۲۶۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست
						۲۶۴۳	تیمارستان
						۲۶۴۴	خانه سالمندان
						۲۶۴۵	مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی
						۲۶۴۶	درمانگاه های دامپزشکی

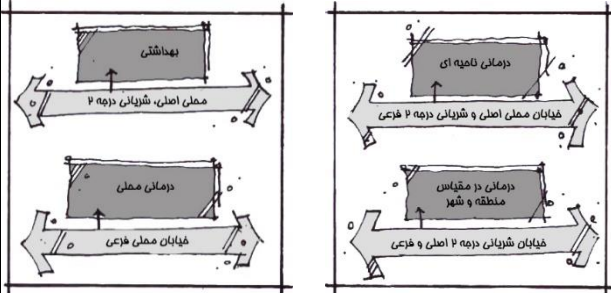
کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۲: تعاریف و فعالیت های مجاز									
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز مشترک									
۲۰۰۰ بخش رفاهی - اجتماعی	درمان	درمانی	۲۶۰۰	۲۶۴۰	شهر	۲۶۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	استفاده‌های مجاز									
						۲۶۱۲	مراکز تنظیم خانواده	- اراضی درمانی به احداث مراکز درمانی در قالب تقسیمات کالبدی به صورت زیر اختصاص دارد.									
						۲۶۲۱	پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی	نحوه استفاده از اراضی درمانی در قالب تقسیمات کالبدی									
						۲۶۲۲	پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی	<table><tr><td>کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز</td><td>کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز</td><td>کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز</td></tr><tr><td>قابل احداث در مقیاس محله</td><td>قابل احداث در مقیاس ناحیه</td><td>قابل احداث در مقیاس منطقه و شهر</td></tr><tr><td>کلینیک، بخش‌های تزریقات</td><td>مراکز بهداشتی و درمانی، کلینیک، ساختمان پزشکان و مراکز توان بخشی</td><td>درمانگاه، مراکز درمان سرپایی، آزمایشگاه، رادیولوژی، مراکز اورژانس، بیمارستان و زایشگاه، تیمارستان، مراکز توان بخشی، مراکز انتقال خون و خانه سالمندان</td></tr></table>	کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز	کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز	کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز	قابل احداث در مقیاس محله	قابل احداث در مقیاس ناحیه	قابل احداث در مقیاس منطقه و شهر	کلینیک، بخش‌های تزریقات	مراکز بهداشتی و درمانی، کلینیک، ساختمان پزشکان و مراکز توان بخشی	درمانگاه، مراکز درمان سرپایی، آزمایشگاه، رادیولوژی، مراکز اورژانس، بیمارستان و زایشگاه، تیمارستان، مراکز توان بخشی، مراکز انتقال خون و خانه سالمندان
						کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز	کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز	کاربری‌ها و خدمات درمانی مجاز									
						قابل احداث در مقیاس محله	قابل احداث در مقیاس ناحیه	قابل احداث در مقیاس منطقه و شهر									
						کلینیک، بخش‌های تزریقات	مراکز بهداشتی و درمانی، کلینیک، ساختمان پزشکان و مراکز توان بخشی	درمانگاه، مراکز درمان سرپایی، آزمایشگاه، رادیولوژی، مراکز اورژانس، بیمارستان و زایشگاه، تیمارستان، مراکز توان بخشی، مراکز انتقال خون و خانه سالمندان									
						۲۶۳۱	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت										
						۲۶۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون										
						۲۶۴۱	بیمارستان اصلی شهر										
						۲۶۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست										
						۲۶۴۳	تیمارستان										
						۲۶۴۴	خانه سالمندان										
						۲۶۴۵	مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی										
						۲۶۴۶	درمانگاه های دامپزشکی										

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری درمانی									
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع هر طبقه (متر)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)						
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	درمانی	۲۶۱۰	محله	۲۶۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۰۰۰	٪۱۵۰	٪۵۰	۳	شکل مجاز احداث بنا در اراضی درمانی محدودیتی ندارد.					
						۲۶۱۲	مراکز تنظیم خانواده										
					۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۲۱						پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی				
							۲۶۲۲						پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی				
					۲۶۳۰	منطقه	۲۶۳۱						بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت	۶۰۰۰	٪۱۲۰	٪۴۰	۳
							۲۶۳۲						مراکز انتقال خون و بانک خون				
					۲۶۴۰	شهر	۲۶۴۱						بیمارستان اصلی شهر	۸۰۰۰	٪۱۲۰	٪۴۰	۴
							۲۶۴۲						مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست	۶۰۰۰	٪۱۲۰	٪۴۰	۳
				۲۶۴۳				تیمارستان									
				۲۶۴۴				خانه سالمندان									
				۲۶۴۵				مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی									
				۲۶۴۶			درمانگاه های دامپزشکی	۲۰۰۰	٪۱۵۰	٪۵۰	۳						

کارکرد اصلی							کاربری		عملکرد		فعالیت														
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان														
۲۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۰۰	درمانی	شهر	۲۶۴۰	۲۶۴۶	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۶۱۱	محله	۲۶۱۰	۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۲۱	۲۶۲۲	۲۶۳۱	۲۶۳۲	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت	مراکز انتقال خون و بانک خون	بیمارستان اصلی شهر	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست	تیمارستان	خانه سالمندان	۲۶۴۵	مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی	درمانگاه های دامپزشکی
							مراکز تنظیم خانواده	۲۶۱۲																	
							پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی	۲۶۲۱																	
							پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی	۲۶۲۲																	
							بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت	۲۶۳۱																	
							مراکز انتقال خون و بانک خون	۲۶۳۲																	
							بیمارستان اصلی شهر	۲۶۴۱																	
							مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست	۲۶۴۲																	
							تیمارستان	۲۶۴۳																	
							خانه سالمندان	۲۶۴۴																	
							مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی	۲۶۴۵																	
							درمانگاه های دامپزشکی	۲۶۴۶																	

تفکیک و تجمیع	
نوع	رده
مراکز درمانی	محله
	ناحیه
کلینیک	در کلیه تقسیمات کالبدی
	ناحیه
مراکز توانبخشی	منطقه و شهر
	منطقه و شهر
بیمارستان	به ازای هر تخت ۲۰۰
بیمارستان عمومی به همراه درمانگاه، واحد اورژانس، تأسیسات آزمایشگاهی و رادیولوژی و بخش زایمان	شهر
مطب عمومی به همراه بخش تزریقات	در کلیه تقسیمات کالبدی
داروخانه	محله و ناحیه
آزمایشگاه	شهر
رادیولوژی	شهر

ضوابط و مقررات ساختمانی مشترک کاربری درمانی	سایر ضوابط
در صورت همجواری ساختمان درمانی با ساختمان مسکونی، سطح مجاز احداث بنا در طبقات دوم به بالای ساختمان پلاک درمانی باید در محدوده ی عملکردهای مجاز، فارغ از محل استقرار آن ها در طبقات ساختمان، جز مساحت زیربنا منظور می باشد.	با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به تراکم ساختمانی و سطح اشغال در اراضی درمانی و سایر ضوابط و مقررات ذی ربط، تعداد طبقات ساختمان ها در اراضی این کاربری محدودیتی ندارد.
در صورت همجواری ساختمان درمانی با تراکم ساختمانی و سطح اشغال در اراضی درمانی و سایر ضوابط و مقررات ذی ربط، تعداد طبقات ساختمان ها در اراضی این کاربری محدودیتی ندارد.	در ایجاد ساختمان، در صورت استفاده از سقف شیبدار، ارتفاع بنا حداکثر ۱.۵ متر افزایش می یابد، ضمن ان که ارتفاع کوتاه ترین قسمت طبقه دارای سقف شیبدار نباید از ۲.۵ متر کمتر باشد.
کلیه بدنه‌های قابل رؤیت باید نماسازی گردد.	کلیه بدنه‌های قابل رؤیت باید نماسازی گردد.
در کلیه بناهای با کاربری درمانی استفاده از نور طبیعی برای اطاق‌های بستری، اداری و معاینه و اماکن پر رفت‌وآمد اصلی الزامی است.	در کلیه بناهای با کاربری درمانی استفاده از نور طبیعی برای اطاق‌های بستری، اداری و معاینه و اماکن پر رفت‌وآمد اصلی الزامی است.
رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.	رعایت کلیه ضوابط عمومی طرح تفصیلی مانند: گذر بندی، پخ، پارکینگ، پیش‌آمدگی، حیات خلوت و نورگیر، سیما و منظر شهری و احداث بنا الزامی است.
طرح ساختمان پزشکان باید به تأیید اداره آتش‌نشانی و شبکه درمان استان برسد.	طرح ساختمان پزشکان باید به تأیید اداره آتش‌نشانی و شبکه درمان استان برسد.
در صورت مازاد زیربنا، می‌توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.	در صورت مازاد زیربنا، می‌توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.
رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تأسیسات مراکز درمانی الزامی است.	رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تأسیسات مراکز درمانی الزامی است.
حداقل ۲۵٪ از سطح کل قطعه زمین بیمارستان بایستی به فضای سبز مخصوص بیماران اختصاص یابد.	حداقل ۲۵٪ از سطح کل قطعه زمین بیمارستان بایستی به فضای سبز مخصوص بیماران اختصاص یابد.
نصب آسانسور و پله فرار در بیمارستانها و درمانگاههای بیش از ۳ طبقه الزامی است. رعایت موارد دسترسی مطابق با قوانین وزارت بهداشت الزامی است.	نصب آسانسور و پله فرار در بیمارستانها و درمانگاههای بیش از ۳ طبقه الزامی است. رعایت موارد دسترسی مطابق با قوانین وزارت بهداشت الزامی است.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط دسترسی، پارکینگ در کاربری درمانی			
								ضوابط دسترسی پیاده و سواره		ضوابط پارکینگ	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	سایر ضوابط	در کاربری درمانی	
خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۶۰۰	درمانی	۲۶۱۰	محله	۲۶۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۱۶	— دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری‌های بهداشتی — درمانی در مقیاس محله از طریق خیابان‌های دسترسی و محلی فرعی، در مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام می‌گیرد.	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا یک واحد	در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط باید مورد عمل قرار گیرد. — پارکینگ کاربریهای درمانی می‌تواند در محوطه یا در محدوده سطح اشغال پیش‌بینی شود. زیربنای آن جزء تراکم محسوب نمی‌شود ولی در صورتی که سرپوشیده باشد جزء سطح اشغال محسوب می‌شود. — در اراضی با کاربری بهداشتی عقب‌نشینی از بر خیابان حداقل به عمق ۴ متر جهت پیش‌بینی جاپارک در سراسر بر قطعه در صورتی که کاربری مذبور در کنار شبکه معابر بالای ۱۴ متر قرار داشته باشد، الزامی است.	
					۲۶۱۲	مراکز تنظیم خانواده					
				ناحیه	۲۶۲۱	پلی کلینیک ها و مراکز درمانی تخصصی	۲۰	— دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری‌های درمانی در مقیاس محله از طریق خیابان‌های دسترسی و محلی فرعی، در مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام گیرد.			
					۲۶۲۲	پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی					
				منطقه	۲۶۳۱	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت	۳۰				
					۲۶۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون					
		شهر	۲۶۴۰		۲۶۴۱	بیمارستان اصلی شهر	۲۰				
					۲۶۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست					
					۲۶۴۳	تیمارستان					
					۲۶۴۴	خانه سالمندان					
					۲۶۴۵	مراقبت های معتادین، معلولین و مراکز توانبخشی					
					۲۶۴۶	درمانگاه های دامپزشکی					

۲-۷- ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی- هنری (کد ۲۷۰۰) و تاریخی فرهنگی (۲۸۰۰)

این اراضی شامل فعالیتهای فرهنگی مانند، کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما می باشد.

لازم به ذکر است در صورتی که برخی کارکردهای این دسته که مورد تائید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می باشد، ملزم به رعایت ضوابط و مقررات سازمان مربوطه می باشند.

شایان ذکر است کاربری های تاریخی که در نقشه مشخص شده اند، بایستی از ضابطه اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به عنوان متولی میراث تاریخی تبعیت نمایند.

به منظور تشویق مالکین و یا بهره برداران به حفظ و احیا آثار تاریخی، کلیه کارکردهای مورد تائید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (اعم از رستوران، کارگاه تولید و عرضه صنایع دستی، هتل میراثی) به عنوان فعالیت مجاز در کاربری تاریخی محسوب می گردد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی هنری	۲۷۱۰	محله	۲۷۱۱	کتابخانه و قرائت خانه های کوچک
				۲۷۲۰	ناحیه	۲۷۲۱	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک
						۲۷۲۲	کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان
						۲۷۲۳	خانه فرهنگ
				۲۷۳۰	منطقه	۲۷۳۱	گالری ها و نگارخانه ها
						۲۷۳۲	فرهنگسراها
				۲۷۴۰	شهر	۲۷۴۱	کتابخانه های مرکزی تخصصی
						۲۷۴۲	مجتمع های فرهنگی
						۲۷۴۳	سالن اجتماعات
						۲۷۴۴	سینما
						۲۷۴۵	تئاتر
						۲۷۴۶	سالن کنسرت
						۲۷۴۷	موزه آثار هنری و نمایشگاه های معاصر

ضوابط محدوده عرصه و اعیان و حریم بناهای تاریخی

رعایت ضوابط و مقررات تخصصی اداره کل میراث فرهنگی خراسان رضوی در استفاده ، احداث و بهره برداری ساختمان ها و فضاهای میراث تاریخی الزامی است.

ضوابط کلی اعلامی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی، و گردشگری خراسان رضوی در محدوده بافت فرهنگی -تاریخی

ضوابط کلی اعلامی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی، و گردشگری خراسان رضوی در پیوست شماره ۱ در انتهای گزارش ضوابط و مقررات ارائه گردیده است.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		تعاریف و فعالیت های مجاز کاربری فرهنگی هنری							
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز مشترک							
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی - هنری	۲۷۱۰	محله	۲۷۱۱	کتابخانه و قرائت خانه های کوچک	استفاده های مجاز - استفاده از اراضی فرهنگی در قالب تقسیمات کالبدی به شرح جدول زیر می باشد: نحوه استفاده از اراضی فرهنگی در قالب تقسیمات کالبدی	<table><tr><td>کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در محله</td><td>کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در ناحیه</td><td>کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در منطقه و شهر</td></tr><tr><td>کتابخانه کودکان، کتابخانه عمومی محله</td><td>کتابخانه عمومی، سالن اجتماعات و سالنهای کوچک تئاتر و سینما و محل های برگزاری نمایشگاه های هنری، کانونهای فرهنگی</td><td>مجتمع فرهنگی شامل سینما، سینماهای تابستانی، تئاتر، موزه، کتابخانه های شهری و منطقه ای، نمایشگاه، کارگاههای هنری (نقاشی، موسیقی و...)</td></tr></table>	کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در محله	کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در ناحیه	کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در منطقه و شهر	کتابخانه کودکان، کتابخانه عمومی محله	کتابخانه عمومی، سالن اجتماعات و سالنهای کوچک تئاتر و سینما و محل های برگزاری نمایشگاه های هنری، کانونهای فرهنگی	مجتمع فرهنگی شامل سینما، سینماهای تابستانی، تئاتر، موزه، کتابخانه های شهری و منطقه ای، نمایشگاه، کارگاههای هنری (نقاشی، موسیقی و...)
						کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در محله	کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در ناحیه			کاربری ها و خدمات فرهنگی مجاز قابل احداث در منطقه و شهر					
						کتابخانه کودکان، کتابخانه عمومی محله	کتابخانه عمومی، سالن اجتماعات و سالنهای کوچک تئاتر و سینما و محل های برگزاری نمایشگاه های هنری، کانونهای فرهنگی			مجتمع فرهنگی شامل سینما، سینماهای تابستانی، تئاتر، موزه، کتابخانه های شهری و منطقه ای، نمایشگاه، کارگاههای هنری (نقاشی، موسیقی و...)					
						۲۷۲۱	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک								
				۲۷۲۲	کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان										
				۲۷۲۳	خانه فرهنگ										
				۲۷۳۰	منطقه	۲۷۳۱	گالری ها و نگارخانه ها								
						۲۷۳۲	فرهنگسراها								
						۲۷۴۰	شهر			۲۷۴۱	کتابخانه های مرکزی تخصصی				
										۲۷۴۲	مجتمع های فرهنگی				
				۲۷۴۳	سالن اجتماعات										
				۲۷۴۴	سینما										
				۲۷۴۵	تئاتر										
				۲۷۴۶	سالن کنسرت										
۲۷۴۷	موزه آثار هنری و نمایشگاه های معاصر														

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری فرهنگی – هنری									
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع هر طبقه (متر)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی – اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی – هنری	۲۷۱۰	محل	۲۷۱۱	کتابخانه و قرائت خانه های کوچک	۵۰۰	- حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای فرهنگی فرامحله ای به استثنای سینما ۸۰ درصد است - حداکثر تراکم ساختمانی سینما ۱۶۰ درصد است. در صورت درخواست متقاضی بیش از حداکثر مجاز طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ الزامی است.	- حداکثر سطح اشغال مجاز ۴۰ درصد مساحت زمین است - حداکثر سطح اشغال مجاز برای احداث سینما ۸۰ درصد مساحت زمین است	- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه است	- دیوار سازی بر اصلی این مراکز به ارتفاع ۱/۵ متر دیوار کشی و مابقی ارتفاع تا ۲/۵ متر نرده کشی خواهد بود.	در صورت مجاورت با پلاک مسکونی، احداث بنا در طبقات دوم به بالا باید در محدوده ی احداث بنای مسکونی پلاک مجاور باشد، به طوری که با ضوابط و مقررات احداث واحد مسکونی منطبق باشد.				
						۲۷۲۰	ناحیه	۲۷۲۱						کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک	۱۰۰۰	۲۷۲۲	کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان
				۲۷۲۳	خانه فرهنگ			۲۷۳۰						منطقه		۲۷۳۱	گالری ها و نگارخانه ها
				۲۷۳۲	فرهنگسراها											۲۰۰۰	۲۷۴۱
				۲۷۴۲	مجتمع های فرهنگی	۲۷۴۳	سالن اجتماعات										
				۲۷۴۴	سینما	۲۷۴۵	تئاتر										
				۲۷۴۶	سالن کنسرت	۲۷۴۷	موزه آثار هنری و نمایشگاه های معاصر										

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی - هنری	شهر	۲۷۱۰	محل	۲۷۱۱	کتابخانه و قرائت خانه های کوچک
					۲۷۲۰	ناحیه	۲۷۲۱	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک
					۲۷۳۰	منطقه	۲۷۲۲	کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان
							۲۷۲۳	خانه فرهنگ
							۲۷۳۱	گالری ها و نگارخانه ها
					۲۷۴۰	شهر	۲۷۳۲	فرهنگسراها
							۲۷۴۱	کتابخانه های مرکزی تخصصی
							۲۷۴۲	مجتمع های فرهنگی
							۲۷۴۳	سالن اجتماعات
							۲۷۴۴	سینما
۲۷۴۵	تئاتر							
۲۷۴۶	سالن کنسرت	۲۷۴۷	موزه آثار هنری و نمایشگاه های معاصر					
تفکیک و تجمیع در تفکیک اراضی فرهنگی – تاریخی رعایت قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) و واگذاری مطرح معابر عمومی و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف مالک الزامی است.								
سطح اشغال – حداکثر سطح اشغال مجاز – حداکثر سطح اشغال مجاز و تئاتر ۸۰ درصد می باشد.								
تراکم ساختمانی استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز مستلزم آن است که مساحت قطعه زمین و عرض گذر دسترسی آن برای هریک از رده های عملکردی کمتر از حد نصاب های ذکر شده برای آن نباشد در غیر اینصورت: اگر مساحت قطعه زمین کوچکتر از حد نصاب باشد، یک طبقه از تعداد طبقات مجاز کسر می شود. اگر گذر دسترسی قطعه زمین کمتر از حد نصاب باشد، یک طبقه از تعداد طبقات مجاز کسر می شود. مساحت پیلوتی (با ارتفاع ۳ متر در محاسبه تراکم ساختمانی جز زیربنا محسوب نمی شود. – حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای فرهنگی فرامحله ای به استثنای سینما و تئاتر ۸۰ درصد است – حداکثر تراکم ساختمانی سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد است								
تعداد طبقات و ارتفاع پیلوتی جز تعداد طبقات منظور می شود و در صورت وجود به عنوان طبقه همکف تلقی می شود. حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳٫۶ متر است. سالن نمایش و اجتماعات و نظایر آن ها شامل این محدودیت نمی باشند. در صورت استفاده از سقف شیبدار، ارتفاع ساختمان تا حداکثر ۱٫۵ متر افزایش می یابد. ضمن آنکه حداقل ارتفاع مفید هیچ قسمتی از طبقه دارای سقف شیبدار نباید از ۲٫۵ متر کمتر باشد.								
سایر ضوابط فضاهای اصلی ساختمان های فرهنگی هنری باید نور و تهویه مستقیم داشته باشد. تبصره: رعایت این ضابطه در فضاهایی مانند سالن نمایش، سالن سمینار و نظایر آن ها که عملکرد فضا ایجاب نمی کند، لزومی ندارد. کلیه بدنه های قابل رویت باید نماسازی شوند. در صورت وجود پاسیو، حیاط خلوت و یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن ها نباید کمتر از ۶ متر باشد، در غیر اینصورت مساحت آن ها جز مساحت زیربنا محسوب نمی شود. رعایت ضوابط و مقررات تخصصی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در احداث ساختمان ها و فضاهای فرهنگی الزامی است. در صورت مغایرت این ضوابط با ضوابط و مقررات این مجموعه، موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و مصوبه این کمیسیون لازم الاجرا است. به منظور تشویق مالکین و یا بهره برداران به حفظ و احیا آثار تاریخی، کلیه کارکردهای مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (اعم از رستوران، کارگاه تولید و عرضه صنایع دستی، هتل میراثی) به عنوان فعالیت مجاز در کاربری تاریخی محسوب می گردد. — احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با کاربری فرهنگی حداکثر تا ۱۶ مترمربع در داخل اراضی فرهنگی پس از استعلام از دستگاههای ذیربط بلامانع است. — عقبنشینی در محل ورودی به عمق ۳ متر و در بر خیابان اصلی توصیه می شود. – در آمفی تئاتر نیم طبقه جزء تراکم محسوب نمی شود. — رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است. — مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزرات فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی خواهد بود. – رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و... الزامی است. – کلیه ضوابط کاربری های فرهنگی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربری های فرهنگی تدوین گردیده الزامی است. – رعایت کلیه آیین نامه های ساختمانی و آیین نامه ۲۸۰۰ الزامی است.								

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط دسترسی، پارکینگ در کاربری فرهنگی – هنری		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	ضوابط دسترسی پیاده و سواره	ضوابط پارکینگ	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی – اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی – هنری	شهر	۲۷۴۰	شهر	۲۷۴۱	کتابخانه های مرکزی تخصصی	۲۴	تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنای عملکرد فرهنگی – هنری الزامی است. رعایت بند ۴-۷-۸ مقررات ملی ساختمان در احداث و بهره برداری از پارکینگ الزامی است. امکان تأمین پارکینگ در زیرزمین، پیلوت و یا مازاد فضای باز مجاز است. کلیه پارکینگ های مورد نیاز باید تأمین شود و نقشه تأمین پارکینگ ساختمان باید مورد تأیید شهرداری باشد. صدور گواهی پیمانکار ساختمان و عدم خلاف منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز طبق این نقشه است.
					۲۷۴۲	مجتمع های فرهنگی				
					۲۷۴۳	سالن اجتماعات				
					۲۷۴۴	سینما				
					۲۷۴۵	تئاتر				
					۲۷۴۶	سالن کنسرت				
					۲۷۴۷	موزه آثار هنری و نمایشگاه های معاصر				
					۲۷۳۰	منطقه	۲۷۳۱	گالری ها و نگارخانه ها		
					۲۷۲۰	ناحیه	۲۷۲۱	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک		
					۲۷۱۰	محله	۲۷۱۱	کتابخانه و قرائت خانه های کوچک		
۱۲	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	۱۶	خانه فرهنگ	۲۰	فرهنگی مقیاس محله از طریق خیابانهای محلی فرعی، دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس ناحیه از طریق خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به کاربریهای فرهنگی منطقه و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ فرعی، اصلی و شریانی درجه ۱ منوط به ایجاد کندرو انجام گیرد.					
			کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان							
			کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک							
			کتابخانه و قرائت خانه های کوچک							

۲-۸- ضوابط و مقررات کاربری مذهبی (کد ۲۹۰۰)

این اراضی در مقیاس های محله ، ناحیه ، شهر و فراشهر شامل مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه ، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی، مسجد جامع، مصلی، مهدیه و بقاء متبرکه می باشد.

لازم به ذکر است در صورتی که برخی کارکردهای این دسته که مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می باشد (نظیر مسجد جامع شهر) ، ملزم به رعایت ضوابط و مقررات سازمان مربوطه می باشند.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	جدول ۲: تعاریف و فعالیت های مجاز	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی
۱- احداث کتابخانه در مساجد بلامانع است. ۲- احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با فضاهای مذهبی مانند کیوسکهای تلفن، ترانسهای برق، محل جمع آوری زباله و موارد مشابه حداکثر به مساحت ۱۶ مترمربع در این اراضی بلامانع است. ۳- احداث تأسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری مجاز است. ۴- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است. استفاده های مشروط ۵- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنای ساختمان های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است. استفاده های ممنوع ۶- اراضی مذهبی صرفاً برای استفاده مجاز و مشروط ذکر شده در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگری از این اراضی ممنوع می باشد.							

جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری مذهبی						فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)	ارتفاع هر طبقه (متر)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	عنوان	رمز	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	
شکل و سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد.	-	۲	حداکثر سطح اشغال مجاز ۴۰ درصد مساحت زمین است.	حداکثر تراکم ساختمانی ۷۰ درصد است.	حداقل تفکیک کاربری های مذهبی مقیاس محله ۵۰۰ متر مربع و حداقل تفکیک برای مقیاس ناحیه ۸۰۰ مترمربع و برای مقیاس شهری ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت حداقل عرض ۱۲ متر باشد .	مسجد و حسینیه	۲۹۱۱	۲۹۱۰	مذهبی	۲۹۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۰۰۰	
						مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه	۲۹۲۱	۲۹۲۰					
						مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی	۲۹۳۱	۲۹۳۰					

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

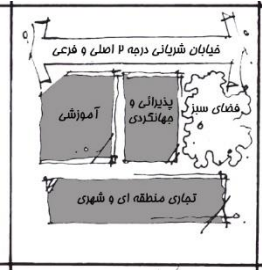
کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه- های اقلیت‌های دینی
۲۰۰۰							

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط ساختمانی مشترک کاربری مذهبی				
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	ضوابط دسترسی و پارکینگ در کاربری مذهبی				
								حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	سایر ضوابط	
۲۰۰۰	خدمات رفاهی - اجتماعی	۲۹۰۰	مذهبی	۲۹۱۰	محله	۲۹۱۱	مسجد و حسینیه	۱۲	- دسترسی سواره و پیاده به مرکز مذهبی الزامی است. - دسترسی مستقیم از خیابانهای شریانی درجه ۱ و ۲ به مساجد ممنوع است مگر با ایجاد تمهیدات لازم و کندرو.		— در کاربری مذهبی به ازای هر ۳۰ مترمربع، تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.	- در مصلی، یک واحد برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنا.
				۲۹۲۰	ناحیه	۲۹۲۱	مسجد، تکیه، حسینیه و فاطمیه	۲۴-۱۶				
				۲۹۳۰	شهر	۲۹۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاههای اقلیت‌های دینی	۳۶				

۲-۹- ضوابط و مقررات معابر (کد ۳۱۰۰)

در کلیه آئین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط شبکه معابر شهری، اقدام به تقسیم بندی خیابانها از منظر رده عملکردی یک ضرورت محسوب می گردد . این امر صرفنظر از ارائه طبقه بندی ضوابط و معیارها، متضمن نگرش سیستماتیک به سلسله مراتب عملکردی شبکه معابر شهری نیز می باشد . عبارت دیگر حرکت از جزء به کل در شبکه بصورت شریانی درجه یک، شریانی درجه دو و محلی، به طراح این امر را القاء می نماید که باید از سطوح ارتباطی، حداکثر دسترسی و حداقل سرعت به سمت سطوح حداقل دسترسی و حداکثر سرعت حرکت نموده و در این فراگرد از ایجاد دسترسی های غیر اصولی در رده های شریانی و با سرعت زیاد در رده های محلی خودداری نماید .

در صورت پیشنهاد تعریض در شبکه معابر، تعریض از آکس صورت پذیرفته است مگر در پیرامون کاربری مذهبی. شبکه معابر شهری طبق طبقه بندی سلسله مراتب شورایعالی شهرسازی و معماری به شریانی درجه یک، شریانی درجه دو و محلی تقسیم می شوند.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۱۰۰	معابر	۳۱۱۰	شریانی درجه یک	۳۱۱۱	راههای اصلی برون شهری
				۳۱۲۰	شریانی درجه دو اصلی	۳۱۱۲	کمربندی، بزرگراه
						۳۱۲۱	شریانی درجه یک اصلی
						۳۱۲۲	شریانی درجه یک فرعی
						۳۱۲۳	شریانی درجه دو اصلی
				۳۱۳۰	شریانی درجه دو فرعی	۳۱۳۱	شریانی درجه دو فرعی
						۳۱۳۲	جمع و پخش کننده
				۳۱۴۰	محلی اصلی	۳۱۴۱	دسترسی محلی اصلی
				۳۱۵۰	پیاده راهها	۳۱۵۱	محورهای ویژه پیاده

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۱۰۰	معايير	۳۱۱۰	شیرانی درجه یک	۳۱۱۱	راههای اصلی برون شهری	۴۰
				۳۱۲۰	شیرانی درجه دو اصلی	۳۱۱۲	کمربندی، بزرگراه	
						۳۱۲۱	شیرانی درجه یک اصلی	۳۰
						۳۱۲۲	شیرانی درجه یک فرعی	
						۳۱۲۳	شیرانی درجه دو اصلی	۲۰-۲۴
						۳۱۳۱	شیرانی درجه دو فرعی	۱۶-۱۸
						۳۱۳۲	جمع و پخش کننده	۱۲-۱۴
						۳۱۴۱	دسترسی محلی اصلی	۶-۱۰
				۳۱۵۰	پیاده راهها	۳۱۵۱	محورهای ویژه پیاده	۶

احکام کلی لازم الرعایه در تهیه طرح های جامع و تفصیلی

ضوابط و مقررات گذر بندی

گذرهای داخل محدوده طرح های توسعه و عمران "کمر بندی" آزادراه، بزرگراه، شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲، جمع کننده و دسترسی محلی تقسیم می شوند.

ضوابط عرض گذر

- حداقل عرض گذرها و معابر محلی در شهر سبزوار بشرح زیر تعیین می گردد:

جدول شماره (۴۹): عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر

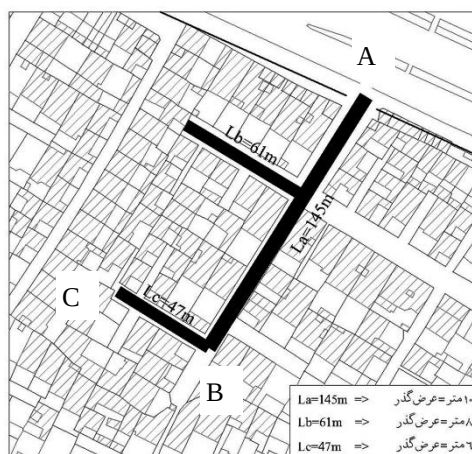
نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)
گذر بن باز	۵۰	۶
	۵۱ - ۱۰۰	۱۰
	۱۰۱ - ۱۵۰	۱۲
	۱۵۱ به بالا	۱۴
گذر بن بست	۲۵ متر اختصاصی با در مجزا	۴
	۵۰ متر غیر اختصاصی	۶
	۵۱ - ۱۰۰	۸
	۱۰۱ - ۱۵۰	۱۰
	۱۵۱ تا ۲۰۰	-

تبصره ۱: احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آنها از ابتدای بن بست (اولین تقاطع با کوچه یا خیابان) انجام می گیرد.

تبصره ۲: اگر کوچه ای منشعب از کوچه دیگر باشد برای تعیین عرض قسمت دوم فقط طول کوچه انشعابی ملاک محاسبه بوده ولی برای

تعیین عرض کوچه اول طول کل (طول کوچه اول + کوچه دوم) ملاک عمل می باشد.

نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت پر)



عرض کوچه BC براساس طول BC ولی عرض کوچه AB براساس AC تعیین می گردد.

تبصره ۳: عرض گذرهای بن بست که دسترسی به چهار واحد مسکونی و کمتر را تامین می کنند نیز حداقل ۴ متر تعیین می شود.

تبصره ۵: در طراحی بافت خالی ۱، معابر بن بست دارای حداکثر ۱۰۰ متر طول می باشند و احداث معبر بن بست با طول بیش از آن مجاز

نمی باشد.

- ابعاد دوربرگردانهای پیش بینی شده طرح تفصیلی جهت انتهای کوچه های بن بست معادل یک و نیم برابر عرض پیشنهادی معبر می باشد.

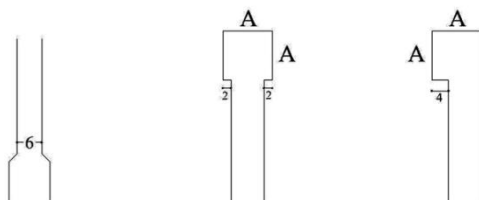
^۱ - منظور از بافت خالی تفکیکی های جدید و یا کوچه های جدیدالاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می گردد.

— در انتهای کلیه معابر اتومبیل‌رو بن‌بست در بافت خالی که دارای طولی بیش از ۵۰ متر می‌باشند بایستی فضای لازم جهت دور برگردان با ابعاد 12×12 مطابق یکی از طرحهای تیپ در تصویر زیر منظور گردد.

— در انتهای کلیه معابر اتومبیل‌رو بن‌بست در بافت پُر شهر که طولی بیش از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر داشته‌باشند بایستی فضای مناسب جهت دور برگردان مطابق یکی از طرحهای تیپ در تصویر زیر تأمین گردد.

تبصره: رعایت ضابطه عقب‌نشینی برای دور برگردان فقط برای معابر تا عرض کمتر از ۱۰ متر الزامی است.

دوربرگردان‌های پیشنهادی



تذکر: طول A نباید کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۸ متر باشد.

— در طراحی پیاده‌رو رعایت ضوابط زیر الزامی است.

الف) در معابر بیش از ۱۰ متر، پیاده‌رو و مسیر دوچرخه باید بطور فیزیکی از سواره‌رو جدا باشد.

ب) حداقل ارتفاع جداکننده ۱۰ سانتی‌متر است.

ج) در پیاده‌روها در طرح‌های تفکیکی در شیب بیش از ۸ درصد، ضوابط آئین‌نامه معلولین جسمی - حرکتی رعایت شود.

نحوه تعریض گذرها

— به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر بر اساس طرحهای تفصیلی و اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود.

— در مواردی که در طرح تفصیلی ضمن قید عرض کلمه موجود نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندک تفاوتی داشته باشد (کمتر از ۵۰ سانتی‌متر)، همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود.

— در مواردی که نحوه تعریض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح تفصیلی خواهد بود.

— توصیه: پیشنهاد می‌شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابه‌التفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت میزان تفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به پرداخت غرامت مطابق کارشناسی روز به مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می‌باشد. — هرگاه در پلاک مورد تفکیک، معبر جدیدی احداث گردد، عرض معبر ایجاد شده طبق ضوابط مربوط به عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر و حداقل ۸ متر خواهد بود.

— در تعریض کوچه‌های پیشنهادی نقشه تفصیلی از مرز مشترک قطعات، در صورتی که زمین‌های یک سمت کوچه تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمانها نشود.

— به جهت عدم توانایی شهرداری در پرداخت ضرر و زیان ناشی از اجرای تعریض به مالکین، میزان حداکثر زیربنای مجاز قبل از تعریض محاسبه و به صورت مازاد تراکم نسبت به تراکم پایه در اختیار مالک قرار داده شود.

طراحی هندسی معابر

مقررات و ضوابط به پخ در تقاطع‌ها با توجه به واقع بودن در بافت پر و موجود و یا بافت جدید بشرح زیر است و از این پس ضوابط و جداول جایگزین کلیه ضوابط و بخشنامه‌های قبلی مربوط به پخ‌ها می‌گردد.

— پخ دو کوچه که هر دوی آنها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد - در محدوده بافت تاریخی سبزوار که ماشین رو نیست رعایت پخ الزامی نمی‌باشد.

— پخ دو گذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو می‌باشد (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول

ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد. در محدوده بافت تاریخی سبزوار که ماشین رو نیست رعایت پخ الزامی نمی‌باشد.

— طول پخ تقاطع دو گذر در تقاطع کوچه به کوچه بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دو گذر تعیین می‌گردد.

— طول پخ در تقاطع کوچه به خیابانی که بلوار (دارای رفیوز) داشته باشد، عرض خیابان حداقل ۲۰ متر یا نصف عرض بلوار ملاک عمل می‌باشد.

— پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین رو و عرض آنها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر می‌باشد، طبق جداول چهارگانه ارائه شده و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می‌گردد.

— پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۴۵ متری شریانی درجه یک و دو توسط واحد ترافیک شهرداری (ضمن رعایت حداقل طول پخ در جداول مربوطه) تهیه و جهت تصویب به شورای ترافیک شهرستان ارسال شود.

— در تقاطع‌های گذرهای کمتر از ۳۰ متر با شریانی دارای کندرو (با عرض بیش از ۳۰ متر)، طول پخ با توجه به عرض کندرو پیاده رو از روی جدول ارائه شده تعیین می‌گردد.

— پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و...) مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) بر اساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حرایم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول چهارگانه و با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۱۰ این دستورالعمل عمل شود.

— در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه می‌بایست طرح اجرایی توسط واحد ترافیک شهرداری تهیه و پس از تصویب در شورای ترافیک شهرستان عمل گردد.

— در صورتی که مساحت مثلث متساوی الساقین که بر اساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتي میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبتي به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

— چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ‌ها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

— در مورد پخ دور برگردان‌ها به علت آنکه وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می‌باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

— در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع ندارند، طول پخ ۱:۵ عرض معبر کوچکتر ملاک عمل خواهد بود.
— پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می‌باشد: پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در کمیسیون رسیدگی به طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

— در صورتی که اتصال معابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.

— بدیهی است پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می‌باشد.

جدول شماره (۵۰): میزان پخ برای زاویه تقاطع $a < 50$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۵-۱۱/۱	۵	۷	۸	۹.۵	۱۱	۱۲
۱۹-۱۵/۱	۶	۸	۱۰	۱۱	۱۲	۱۴
۲۳-۱۹/۱	۷	۹.۵	۱۱	۱۲	۱۳.۵	۱۶
۳۰-۲۳/۱	۸	۱۱	۱۲	۱۳.۵	۱۵	۲۰
۴۰-۳۰/۱	۹	۱۲	۱۴	۱۶	۲۱	۲۵

جدول شماره (۵۱): میزان پخ برای زاویه $85 < a < 90$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۵-۱۱/۱	۴	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۹-۱۵/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۲۳-۱۹/۱	۶	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۴
۳۰-۲۳/۱	۷	۹	۱۰	۱۱	۱۲/۵	۱۷
۴۰-۳۰/۱	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۸	۲۲

 جدول شماره (۵۲): جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $۸۵ < a < ۱۱۰$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵
۵-۱۱/۱	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۹-۱۵/۱	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۲۳-۱۹/۱	۴/۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۳۰-۲۳/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۴۰-۳۰/۱	۵/۵	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴

 جدول شماره (۵۳): جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a > ۱۱۰$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۵/۰۰
۵-۱۱/۱	۲/۵۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۳/۵۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۵/۰۰

— در تقاطع‌هایی که بصورت میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میداین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

— برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذی صلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

— در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می‌باشند با معابر با عرض ۳۰ و بیشتر و در صورت وجود پیاده‌رو در معبر با عرض بیشتر می‌توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.

الف - کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده‌روهای با عرض حداقل ۲ متر

ب - کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده‌روها با عرض ۳ تا ۵ متر

ج - کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده‌روهای با عرض بیش از ۵ متر

تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۲/۵ متر گردد.

— پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

— در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت‌ها و نازیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می‌تواند توسط کارشناسی ترافیک بررسی و به کمیته فنی شهرداری جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

— چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می‌تواند توسط کارشناسی ترافیک بررسی و به کمیته فنی شهرداری جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

— معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن‌بست یا در حد معبر محلی عمل می‌کند موضوع تقلیل طول پخی می‌تواند با بررسی توسط کارشناس ذی صلاح ترافیکی در کمیته فنی شهرداری مطرح گردد.

سلسله مراتب و اتصالات مجاز به شبکه معابر

نوع تقاطع

در طرح تفصیلی سبزوار کلیه تقاطع‌های دورن شهر از نوع همسطح می‌باشد. مقررات شبکه عبور و مرور برای خیابانهای شهر سبزوار بشرح زیر تنظیم شده است:

بلوار کمربندی پیرامونی

این بلوار که بطور پیوسته پیرامون شهر پیشنهاد گردیده، ارتباط دهنده شبکه‌های خارج شهری با شبکه‌های شریانی درجه یک شهر می‌باشد. سرعت در این بلوار در اوقات خلوت و خارج از حوزه مسکونی حدود ۸۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت و در داخل حوزه مسکونی ۶۰ تا ۸۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود و به چهار عامل طرح هندسی حجم ترافیک، تعداد دسترسی‌ها و مدیریت ترافیک بستگی دارد.

الف- تعداد دسترسی

در تامین دسترسی به بلوار کمربندی (بزرگراه) شرایط حداقل زیر باید مدنظر قرار گیرد:

– فاصله ورودی‌ها و خروجی‌ها از یکدیگر در هنگام تقاطع با بلوار کمربندی (فقط در قسمت حوزه مسکونی) از حداقل جدول زیر پیروی نماید.

جدول شماره (۵۴): حداقل فاصله در ورودی‌ها و خروجی‌های کمربندی پیرامونی شهر سبزوار

موقعیت تقاطع	حداقل فاصله بین ورودی و خروجی (متر)
دو ورودی پشت سر هم	۲۰۰
دو خروجی پشت سر هم	۲۰۰
ورودی بعد از خروجی	۱۰۰
خروجی بعد از ورودی (تداخل)	۲۵۰

تبصره ۱: هرگونه تغییر دسترسی‌های موجود به شبکه کمربندی شهر یا ایجاد دسترسی‌های جدید که در طرح تفصیلی سبزوار پیش‌بینی نشده باشد باید بر اساس ضوابط فوق تامین گردیده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۲: در نقشه‌های جزئیات دسترسی‌ها خطوط افزایش یا کاهش سرعت پیش‌بینی شود.

تبصره ۳: احداث هرگونه کاربری در پیرامون شبکه کمربندی بجز مواردی که در طرح تفصیلی تثبیت شده مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۴: اتصال مستقیم مناطق مسکونی که در طرح توسعه آتی شهر قرار دارند به این بلوار ممنوع است.

ب- مدیریت ترافیک

از نظر مدیریت ترافیک شرایط زیر در شبکه‌های بزرگراهی تعیین می‌شود:

– احداث هرگونه پارکینگ حاشیه‌ای ممنوع است.

– برای توقف‌های اضطراری از فضاهای ویژه‌ای که به این منظور تامین می‌گردد، استفاده شود.

ج- تعداد خطوط

تعداد خطوط خیابانهای این شبکه بر اساس حجم ترافیک، سرعت طرح و ظرفیت هر خط بدست می‌آید. در تقاطع‌ها برای گردش به چپ و راست نیاز به خطهای کمکی بوده و در دهانه‌های خروجی‌ها و ورودی‌ها، خط افزایش و کاهش سرعت لازم است.

د- عرض خطوط

عرض مطلوب در این شبکه راه ۳/۵ متر و عرض حداقل ۳/۲۵ متر است. عرض خطوط کمکی باید هم عرض خطهای اصلی باشد ولی چنانچه محدودیتی در تامین حریم ایجاد کند، می‌توان عرض خط گردش به چپ را تا ۳ متر و عرض خط بالا رو را تا ۳/۲۵ متر کاهش داد. کاهش عرض سایر خطهای کمکی توصیه نمی‌شود.

ه- طراحی مسیر پیاده‌رو و دوچرخه‌رو

پیاده‌رو و دوچرخه‌رو را می‌توان در امتداد بزرگراه قرار داد اما باید پیاده‌رو و دوچرخه‌رو کاملاً از سواره‌رو جدا باشند و بین آنها فاصله‌ای بنام حاشیه در نظر گرفته شود.

مسیرهای پیاده و دوچرخه نباید به صورت هم سطح بزرگراه را قطع کنند بلکه برای عبور آنها از عرض بزرگراه زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده و دوچرخه استفاده گردد.

ی- وسایل نقلیه عمومی

وسایل نقلیه عمومی می‌توانند از خیابانهای بلوار کمربندی پیرامونی استفاده نمایند ولی اجازه ندارند برای پیاده و سوار کردن مسافر در کنار سواره‌رو این راه‌ها بجز در مجاورت حوزه مسکونی توقف نمایند و ایستگاه وسایل نقلیه عمومی باید دارای شرایط زیر باشد:

- محل ایستگاه در خارج از سواره رو باشد.

- ایستگاه در نزدیکی پل روگذر مخصوص پیاده باشد تا مسافران اتوبوس یا تاکسی بتوانند به راحتی در مسیر خود تغییر جهت دهند.

- ایستگاه در نزدیکی کاربری‌های مهم و پر جاذبه در حاشیه بزرگراه پیش‌بینی شود.

- ایستگاه به سیستم پیاده رو کنار بزرگراه و خیابانهای اطراف آن متصل باشد.

- در ایستگاه امکان پارک دوچرخه پیش‌بینی شود.

خیابانهای شریانی

خیابانهای شریانی، شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می‌دهند. چنین شبکه‌ای می‌تواند، تا حدی که برای محدود نگهداشتن تعداد دسترسی‌ها در این راه‌ها لازم می‌گردد، دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. سرعت طرح مناسب و شکل شبکه بر اساس اهمیت نسبی نقش دسترسی و جابجایی و عرض سواره روی راه بر اساس حجم ترافیک ساعت طرح، تعیین می‌شود.

سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در اینگونه راه‌ها بین ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. این سرعت بر اساس شکل شبکه، طوری باید انتخاب شود که اکثریت عمده رانندگان در اوقات خلوت در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند.

از نظر کاربری، باید حتی‌الامکان کاربریهایی در اطراف خیابانهای شریانی قرار گیرد که سفرسازی کمتری دارند و رعایت شود فعالیتهایی که در بناهای واقع در یک سمت خیابان انجام می‌گیرد با فعالیتهای بناهای سمت دیگر خیابان ارتباط کم و ناچیزی داشته باشد. ضمناً دسترسی سواره واحدهای مسکونی تا حد امکان باید از طریق خیابانهای جمع و پخش کننده تامین و از دسترسی مستقیم به خیابان شریانی پرهیز گردد.

برای کنترل نقش اجتماعی اینگونه خیابانها واقع در بافت پر و مراکز مهم فعالیتهای شهری باید عبور پیاده از عرض خیابان بوسیله ایجاد مانع (مانند نرده در وسط یا دو طرف خیابان) تنظیم گردد. در این حالت عبور پیاده از عرض خیابان باید از محل پیاده گذرهایی که بصورت زیرگذر یا روگذر است و یا با چراغ راهنما کنترل می‌شود، انجام پذیرد. ضمناً به منظور عبور پیاده‌ها از عرض خیابان، محل ایستگاه‌های اتوبوس باید با توجه به محل پیاده گذرها تعیین شود تا مسافرانی که تغییر جهت می‌دهند عرض خیابان را با استفاده از پیاده گذر طی کنند.

خیابانهای جمع و پخش کننده

خیابانهای جمع و پخش کننده که به آن خیابانهای محلی نیز اطلاق می‌شود، در داخل محلات شهری قرار گرفته و در آنها پیاده‌ها، دوچرخه سواران و وسایل نقلیه موتوری اولویت مساوی دارند و نقش ترافیکی این خیابانها با رعایت حال هر سه آنها تعیین می‌گردد. این خیابانها عنصر اصلی تشکیل دهنده بافتهای شهری‌اند و طراحی آنها به عنوان یک عنصر شهری حائز اهمیت بسیاری است.

الف- اصول طراحی خیابانهای محلی

در طرح خیابانهای محلی مسکونی رعایت اصول زیر ضروری است:

- به نقش راه بعنوان عامل وحدت بخش محل و همچنین بعنوان بستری برای ارتباط اجتماعی تاکید شود.

- با طرح متناسب، سرعت وسایل نقلیه پایین نگه داشته شود تا آزادی حرکت پیاده‌ها و ایمنی آنها تامین گردد.

- با طرح متناسب از سفرهای عبوری در داخل منطقه مسکونی جلوگیری شود.

— یک شبکه پیوسته پیاده‌رو و یا دوچرخه‌رو، کاربریها را به یکدیگر، به ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی و به مسیرهای اصلی پیاده و یا

دوچرخه اتصال دهد.

- کلیه واحدهای مسکونی برای خدمات شهری، حمل کالا و خدمات اضطراری به وسایل نقلیه موتوری دسترسی داشته باشند.

- پارکینگ حاشیه‌ای کنترل شود تا از تبدیل خیابانهای محلی به پارکینگ ترافیک غیر محلی جلوگیری شود.

- در کاربریهای غیر مسکونی، برای مراجعین و کارکنان پارکینگ خارج از جاده و همچنین پارکینگ دوچرخه در نظر گرفته شود.

ب- شکل شبکه

در طراحی شبکه‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای توجه به موارد زیر الزامی است:

— جز موارد استثنایی که پستی و بلندی زمین و یا نوع خاص هسته شهری مسکونی ایجاب کند، باید به قسمتهای مستقیم (در مقایسه با منحنی) برتری داد. زاویه تقاطعها و پیچهای شبکه تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. (بافت شطرنجی)

— به منظور پایین نگهداشتن سرعت حرکت وسایل نقلیه باید از قرار دادن امتدادهای طولانی مستقیم خودداری کرد. طول حداکثر برای قسمتهای مستقیم شبکه به شرح جدول زیر توصیه می شود. اگر طول راه بیشتر از ارقام داده شده در این جدول باشد باید این طول را با تغییر جهت تند (زاویه ۹۰ درجه و با قوس حداقل) شکست.

جدول شماره (۵۵): مشخصات شبکه دسترسی های شهری سبزوار

سرعت حرکت مورد نظر (km/h)		حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)
		شیب طولی کمتر از ۳ درصد
		شیب طولی ۳ درصد و بیشتر
۳۰		۷۵
۴۰		۱۲۵

— در تقاطعهای میدانی و شبه میدان توصیه می شود که زاویه تقاطع تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. در شرایط مشکل حداقل زاویه تقاطع تا ۶۰ درجه بلامانع است.

تبصره: تقاطعهای میدانی بصورت ۳ شاخه به تقاطع میدانی چهار شاخه برتری دارد.

— توصیه می شود که فاصله تقاطعها از یکدیگر از حداقلهای داده شده جدول زیر بیشتر باشد.

جدول شماره (۵۶): وضعیت تقاطع ها و فواصل آنها از یکدیگر

وضعیت تقاطع ها		حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)
		خیابان جمع و پخش کننده محله ای
		خیابان جمع و پخش کننده ناحیه
مجاور هم		۴۰
مقابل هم		۲۰

— توصیه می شود که مطابق آیین نامه طراحی راههای شهری ایران شعاع قوسهای افقی در طول معابر با توجه به سرعت طرح متناسب با جدول زیر تعیین گردد. شایان ذکر است که در معابر محلی سرعت طرح ۲۰ کیلومتر بر ساعت و در معابر شریانی سرعت طرح ۵۰ کیلومتر بر ساعت مناسب می باشد.

جدول شماره (۲): میزان شعاع قوس بر اساس سرعت طرح

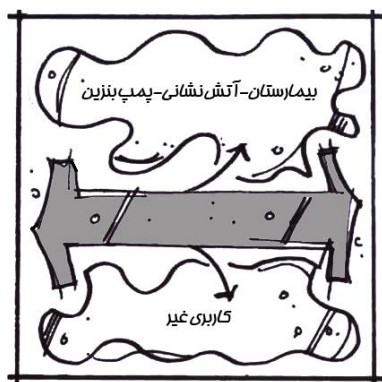
سرعت طرح (km/h)	شعاع قوس حداقل
۲۰	۱۶ متر
۳۰	۳۵ متر
۵۰	۱۰۰ متر
۶۰	۱۴۲ متر

ج - دسترسی

بناهای معمولی واقع در داخل بافتهای شهری نباید به راههای شریانی اطراف آن دسترسی سواره داشته باشند. وسایل نقلیه که می خواهند وارد بنا شوند باید از طریق خیابانهای محلی این کار را انجام دهند.

تبصره: بناهای بزرگ که میزان سفرسازی آنها در شبانه روز ۱۰۰ وسیله نقلیه یا بیشتر است را می توان مستقیماً به راههای شریانی وصل کرد. — همه بناهای واقع در داخل بافتهای شهری مسکونی می توانند به راههای شریانی اطراف دسترسی پیاده باشند.

— دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند، مانند آتش نشانی، بیمارستان های بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع می باشد.



د- سرعت مجاز

حداکثر سرعت مجاز در خیابانهای محلی واقع در مناطق مسکونی ۳۰ کیلومتر در ساعت توصیه می‌شود. سرعت طرح در این خیابانها را باید برابر سرعت مجاز گرفت ولی فاصله‌های دید (دید افقی و قائم و همچنین دید در تقاطع‌ها) را باید بر اساس سرعتی تعیین کرد که حداقل ۱۰ کیلومتر در ساعت از سرعت مجاز بیشتر باشد.

در آبادانی‌های جدید باید با رعایت ضوابطی که در این فصل داده شده سرعت حرکت وسایل نقلیه را در اوقات خلوت کمتر از سرعت مجاز خیابان (حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت) نگهداشت. اگر در شرایط مشکل رعایت این ضوابط عملی نباشد، می‌توان از سایر شیوه‌های کاهش سرعت استفاده نمود.

ه- فاصله دید

حداقل فاصله دید توقف در خیابانهای محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت ۴۰ کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل ۴۵ متر است.

ی- عرض خطوط

- حداقل عرض خط‌های اصلی و کمکی در خیابانهای محلی ۲/۷۵ متر توصیه می‌شود ولی این عرض را نباید از ۳ متر بیشتر در نظر گرفت.

- در صورتی که در لبه خط جدول وجود دارد باید ۲۵ سانتیمتر به حداقل‌های فوق اضافه کرد. عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر توصیه می‌شود.

- شیب عرضی سواره‌رو بین ۲ تا ۲/۵ درصد توصیه می‌شود. در مواردی که کیفیت روسازی خوب نیست این شیب را می‌توان ۳ درصد در نظر گرفت. شیب عرضی خط پارکینگ ۳ درصد توصیه می‌شود.

با رعایت موارد زیر در خیابانهای فرعی کم اهمیت می‌توان سطح مشترک برای استفاده پیاده‌ها و وسایل نقلیه موتوری در نظر گرفت:

- تعداد واحدهای مسکونی که به خیابان اصلی دسترسی دارند از ۲۰ واحد کمتر باشد.

- باید با طراحی راه و محیط اطراف آن سرعت حرکت وسایل نقلیه را بسیار پایین نگهداشت (در حدود ۲۰ کیلومتر در ساعت)

- به رانندگان در ورود به خیابان با علامت مخصوص، پیش آگاهی داد.

— عرض جاده‌ای که مورد استفاده توأم پیاده‌ها و دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه سواری قرار می‌گیرد نباید در هیچ نقطه‌ای از خیابان از ۴/۵ متر کمتر باشد.

- در طرح بافت‌های شهری مسکونی باید برای جابجایی در داخل بافت، بر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تکیه شود. فراهم ساختن سیستم یکپارچه پیاده رو و دوچرخه رو که همه واحدهای مسکونی را به مراکز خرید و اداری و آموزشی و همچنین ایستگاههای اتوبوس و وسایل همگانی ارتباط می‌دهد ضروری است.

ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه

در هنگام احداث خطوط ویژه دوچرخه توجه به نکات زیر الزامی است:

— در راه‌ها و خیابان‌هایی که خط ویژه دوچرخه وجود دارد، مقررات راهنمایی و رانندگی باید دوچرخه‌ها را موظف کند که فقط از خط ویژه خود استفاده کنند. در این خیابانها استفاده دوچرخه از بقیه سواره‌رو ممنوع است.

— نحوه استفاده وسایل نقلیه موتوری از خط ویژه دوچرخه با نوع خط‌کشی مشخص می‌گردد. در این حالت استفاده وسایل نقلیه موتوری از مسیرهای ویژه دوچرخه با خط‌کشی ممتد مشخص شده ممنوع بوده و تنها در قسمتهایی که این نوع خط‌کشی بصورت بریده (خط چین) علامت‌گذاری شده است بنا به ضرورت و به صورت محدود مجاز می‌باشد.

تبصره ۱: در موارد زیر خط ویژه دوچرخه را با خط‌کشی بریده مشخص می‌کنند:

- اگر وسایل نقلیه موتوری ناچار به قطع خط ویژه دوچرخه گردند مانند تقاطع‌ها و پارکینگ‌های حاشیه‌ای.

- اگر استفاده دوچرخه از بقیه سواره‌رو مجاز باشد.

- اگر به علت عرض کم سواره‌رو و حجم کم ترافیک دوچرخه، در نظر گرفتن خط ویژه با خط‌کشی ممتد امکان‌پذیر یا صحیح نباشد.

تبصره ۲: علاوه بر خط کشی، خط ویژه دوچرخه (چه با خط پر و ممتد و چه به صورت بریده) را باید با علامت دوچرخه که با رنگ سفید در روی کف سازی نقاشی می شود مشخص نمود.

— خط ویژه دوچرخه باید یک طرفه و موافق جهت ترافیک موتوری باشد. اگر رعایت اصول کوتاه نگاه داشتن مسیر ایجاب کند با رعایت شرایط زیر می توان خط ویژه را در خلاف جهت ترافیک موتوری قرار داد:

— سرعت ۸۵ درصد وسایل نقلیه موتوری در اوقات خلوت از ۴۰ کیلومتر در ساعت بیشتر نباشد.

— عرض خط ویژه از ۲ متر کمتر نباشد.

تبصره: اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان باشد، عرض آن نباید از ۱/۵ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه بین خط پارکینگ و سواره رو واقع است باید بین خط پارکینگ و خط ویژه حاشیه حایلی که باید آن را با خط کشی مشخص کنند به عرض حداقل ۷۵ سانتیمتر در نظر گرفت. در این موارد عرض خط ویژه (به علت نبود جدول) می تواند ۱/۲۵ متر باشد.

— در خطوط ویژه دوچرخه رعایت کلیه مقررات راهنمایی و رانندگی از طرف دوچرخه سواران الزامی است. در کنترل وسایل نقلیه موتوری، در راه های متقاطع با مسیرهای دوچرخه، اولویت با ایمنی دوچرخه ها است.

— کلیه خط کشی ها و علامت های افقی مسیرهای دوچرخه با رنگ سفید بوده و خط کشی فاصل بین خط ویژه و ترافیک موتوری به ضخامت ۱۵ سانتیمتر و خط کشی فاصل بین خط ویژه و خط پارکینگ به ضخامت ۱۰ سانتیمتر می باشد. خط کشی بریده، در خارج از محدوده تقاطع ها به صورت یک متر خط کشی و ۳ متر فاصله و در محدوده تقاطع ها به صورت یک متر خط کشی و یک متر فاصله انجام گیرد.

— اگر مانع خطر سازی در خط ویژه دوچرخه واقع است باید آن را با خط کشی سفید به ضخامت ۱۵ سانتیمتر که به صورت لچکی مانع را رد می کند، مشخص سازند، طول لچکی باید حداقل ۱۵ برابر عرض انحراف آن باشد.

— استفاده از علائم برجسته برای مشخص ساختن خط ویژه دوچرخه مجاز نیست. استفاده از تابلوی مخصوص مسیر دوچرخه به عنوان همراه یا مکمل خط کشی ضروری نیست ولی توصیه می شود. اگر بخواهند مسیرهای دوچرخه را با نام و شماره مشخص کنند، نصب تابلو ضروری است.

— جداسازی فیزیکی مسیرهای ویژه دوچرخه از مسیرهای سواره رو به شیوه های حاشیه، اختلاف ارتفاع دوچرخه رو و سواره رو، جدول، انواع نرده و دیواره انجام می شود.

— حاشیه، نوار حایلی است بین مسیرهای دوچرخه و سواره گذاشته می شود. عرض حاشیه در بافت های خالی بین ۱/۵ متر تا ۳ متر توصیه می شود ولی در بافت های پر و در صورت عدم امکان، فراهم ساختن چنین عرضی برای آن، عرض حاشیه حداقل ۷۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.

تبصره: در مواردی که اختصاص حاشیه حداقل به عرض ۷۰ سانتیمتر مقدور نبوده و کمتر از این مقدار باشد، توقف و یا پیاده و سوار کردن مسافر در امتداد راه ممنوع است.

— برای جدا کردن باند دوچرخه رو از سواره رو می توان از سکو استفاده کرد. در این صورت، سکو باید از نوع قائم بوده و ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتیمتر باشد. به علاوه باید حاشیه ای به عرض حداقل ۵۰ سانتیمتر در دو طرف باند دوچرخه رو در نظر گرفته شود. از این حالت می توان در محوطه های تفریحی و گردشگاه ها استفاده نمود.

— در صورتی که عرض حاشیه جدا کننده باند دوچرخه رو و سواره رو از ۵۰ سانتیمتر کمتر بوده و امکان افزایش آن مقدور نباشد می توان از جدول به عنوان جداکننده فیزیکی این دو استفاده نمود. این جدول باید در تاریکی نیز به سادگی دیده شود. بنابراین رنگ آن، سفید است.

— حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه و برای سرعت های مختلف در جدول زیر تعیین شده است.

جدول شماره (۵۷): حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه

سرعت طرح (km/h)	۱۰*	۱۵*	۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰
حداقل شعاع قوس (متر)	۴	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴

* سرعت طرح های کمتر از ۲۰ کیلومتر در ساعت فقط در طولهای کم واقع در نزدیکی تقاطع ها مجاز است.

— سایر ضوابط و مقررات مربوط به طراحی مسیرهای دوچرخه بر اساس دستورالعمل آیین نامه طراحی راه های شهری، بخش ۱۱ انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی/ معاونت شهرسازی و معماری خواهد بود.

سایر ضوابط

در طراحی و اجرای معابر طبقه بندی شده طرح تفصیلی توجه به موارد زیر الزامی است:

— حداکثر شیب عرضی پیاده رو، ۲ درصد در نظر گرفته شود.

— با توجه به موقعیت طبیعی شهر سبزوار و قرارگیری آن در دشت نسبتاً مسطح، شیب طولی معابر دارای درصدی مابین ۱ تا ۲ درصد می‌باشد. با این حال معابر و شبکه‌های دسترسی طوری طراحی گردد که شیب طولی آن از ۸ درصد فراتر نرود.

— حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ ۳ درصد باشد.

— ایجاد جدول با اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو الزامی است.

— ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.

— هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تاسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

— همسطحی هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.

تبصره: نصب هرگونه پیشامدگی مانند تابلو و علائم تبلیغاتی درون مسیر پیاده‌رو تا ارتفاع ۲/۱۰ متر مجاز نمی‌باشد.

— استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

— پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

تبصره: اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در بندهای اول، دوم و سوم همین بند الزامی است.

— حداقل عرض پل‌های ارتباطی در امتداد مسیر پیاده‌رو برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر می‌باشد.

— ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو با عرض حداقل ۱۵۰ سانتیمتر در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.

— احداث پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.

تبصره: در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان توصیه می‌گردد.

— در ایستگاه‌های خطوط اتوبوسرانی درون شهری، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و طول حداقل ۱۲ متر همسطح با کف سواره‌رو و به منظور احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس توصیه می‌گردد.

ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

— محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

— ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولین و در مکانهای خاص آنها الزامی است.

— کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

— در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

— برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

— در صورت عدم تامین پارکینگ در ساختمانهای پیرامون فلکه‌ها و میادین شهر میزان تراکم به اندازه یک طبقه از تراکم تدقیق شده کاهش یابد.

تبصره: چنانچه پارکینگ این ساختمانها از درب خارج از میدان یا فلکه تامین شده باشد میزان تراکم به همان صورت تدقیق شده بلامانع می‌باشد.

— در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز ضمن طراحی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ مترمربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید، تعداد پارکینگ‌هایی که می‌تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با: ۵۲ مترمربع. بنابراین با فرض ۱۵ مترمربع مساحت هر پارکینگ بدون مزاحم تعداد سه پارکینگ را می‌توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

— در صورت عدم امکان احداث پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربری‌های مختلط تجاری — مسکونی، تجاری — اداری و کاربری‌های عمومی در همان ساختمان، پارکینگ موردنیاز می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد.

تبصره: حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های مسکونی و تجاری نواری ۱۵۰ متر، کاربری‌های مختلط تجاری — مسکونی ۳۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۳۰۰ متر و کاربری‌های عمومی ۱۵۰ متر می‌باشد.

ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگهای عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند(نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقفهای متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت. برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

۱- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد.

۲- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز

۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردشها

راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف: در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می باشد، راههای ورودی و خروجی می بایست بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

ب: فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی:

- در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.

۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.

۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهیها کمتر از ۳۰ متر باشد.

۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کشی و سکو مشخص گردد(جلوگیری از پارک غیر مجاز).

۵- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.

۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.

۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.

۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ های عمومی چند طبقه

در طرح تفصیلی سبزوار با توجه به عدم وجود پارکینگهای مناسب به خصوص در نقاط مرکزی شهر، چند فضای پارکینگ به صورت متمرکز پیش بینی شده است. اجرای این پارکینگها بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه و چگونگی طراحی آن مطابق طرحهای پیشنهادی بخش ضمیمه این گزارش خواهد بود. در طراحی رعایت موارد زیر ضروری است:

- تعداد طبقات مناسب برای پارکینگهای طبقاتی ۳ طبقه می باشد.

- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ ۶ متر می باشد.

پارکینگ معلولین جسمی - حرکتی

در کلیه پارکینگهای عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول زیر تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول شماره(۴۸): حداقل تعداد جا پارکها برای معلولین جسمی - حرکتی در پارکینگهای عمومی

تعداد کل جا پارک		حداقل تعداد جا پارک برای معلولین جسمی	
		مطلوب	حداقل
۱ تا ۲۵		۱	-
۲۶ تا ۵۰		۲	۱
۵۱ تا ۱۰۰		۳	۲
بیش از ۱۰۰		۳ درصد کل جا پارکها	۲ درصد کل جا پارکها

تبصره ۱: محل توقفگاه معلولان جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.

تبصره ۲: توقفگاههای اختصاصی معلولان باید بوسیله علامت مخصوص مشخص شود.

تبصره ۳: در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان پیش بینی شده سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.

-
- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوارشدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر و نیز مراکز حضور آنان، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره و پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- تبصره:** اختصاص ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان‌های اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله توصیه می‌گردد.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.
 - باید محل جاپارک‌های مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
 - فاصله واقع بین جاپارک‌های معلولین جسمی باید با خط‌کشی مشخص شود.
 - معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.
 - نباید معلولین جسمی ناچار شوند که در مسیر خود به طرف داخل بنا، از پشت اتومبیل‌های پارک شده (به‌صورت هم‌سطح) بگذرند.
 - نباید در مسیر حرکت معلولین جسمی پله بگذارند.
- به منظور سادگی جابجایی معلولین جسمی و همچنین سادگی اجراء توصیه می‌شود که طراح جاپارک‌های مخصوص معلولین جسمی را به‌صورت شیب‌دار طرح کند. به این ترتیب که ضلع طرف سکو را هم‌سطح سکو و ضلع مقابل آن را هم‌سطح راهرو پارکینگ بگیرد. بین جاپارک و پیاده‌رو باید جدول برجسته‌ای قرار دهد تا مانع تجاوز وسیله نقلیه به داخل پیاده‌رو شود.
-

۲-۱۰- ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل (کد ۳۲۰۰) و انبارها (کد ۳۳۰۰)

کاربری خدمات حمل و نقل شامل پارکینگ در مقیاس هاس مختلف، ایستگاه مترو، منوریل، تراموا، پارکینگ های عمومی روباز، پارکینگ های مکانیزه، پایانه های مینی بوس، اتوبوس، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین، پایانه های اصلی خطوط قطار شهری، فرودگاه، ترمینال های اتوبوس بین شهری و انبارهای پشتیبان خدمات، انبارهای اصلی کالا، سیلوها و سردخانه ها می باشد.

این کاربری شامل انبارهای پشتیبان خدمات، انبارهای اصلی کالا، سیلوها و سردخانه ها می باشد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۲۰۰	ایستگاه مترو، منوریل، تراموا، پارکینگ های عمومی روباز، پارکینگ های مکانیزه، پایانه های مینی بوس، اتوبوس، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین، پایانه های اصلی خطوط قطار شهری، فرودگاه، ترمینال های اتوبوس بین شهری و انبارهای پشتیبان خدمات، انبارهای اصلی کالا، سیلوها و سردخانه ها می باشد.	۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ های محله ای
				۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...
						۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک
						۳۲۲۳	پارکینگ های عمومی روباز
						۳۲۲۴	پارکینگ های مکانیزه
				۳۲۳۰	منطقه	۳۲۳۱	پارک سوار
						۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی
				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
						۳۲۴۵	توقف گاههای اتوبوس شهری
				۳۲۵۰	فراشهر	۳۲۵۱	فرودگاه
						۳۲۵۲	ایستگاه های قطار
						۳۲۵۳	ترمینال های اتوبوس بین شهری
						۳۲۵۴	پایانه بار، کشتی رانی و بنادر
						۳۲۵۵	گمرک
		۳۳۰۰	انبار	۳۳۱۰	منطقه	۳۳۱۱	انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوها

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری حمل و نقل					
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع هر طبقه (متر)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)
۲۰۰۰	تسهیلات شهری	خدمات حمل و نقل	۲۲۰۰	ناحیه	۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ های محله ای	۳۰۰	حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی این کاربری برای عملکردهای کاربری خدمات حمل و نقل، تابع ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.	حداکثر ضریب سطح اشغال در اراضی این کاربری برای عملکردهای کاربری خدمات حمل و نقل، تابع ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.	حداکثر تعداد طبقات در اراضی این کاربری برای عملکردهای کاربری خدمات حمل و نقل، تابع ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.	- در اراضی با وسعت بیش از ۱۲۰۰ متر مربع که به صورت مجموعه کارگاهی احداث می گردد محل استقرار ساختمان در منتهی الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ساختمان ۵ متر و ۶۰٪ فضای باز عمومی در مرکز مجموعه مجاز است.
					۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطارشهری و ...	۳۰۰				
					منطقه	۳۲۳۰	۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۰۰				
							۳۲۲۳	پارکینگ های عمومی روباز	۳۰۰				
				۳۲۲۴			پارکینگ های مکانیزه	۱۵۰۰					
				شهر	۳۲۴۰	۳۲۳۱	پارک سوار	۱۵۰۰					
						۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی	۱۵۰۰					
						۳۲۴۱	پایانه های مینی بوس، اتوبوس	۵۰۰۰					
						۳۲۴۲	پایانه های جابه جایی مسافر خودروهای دربستی	۱۰۰۰					
						۳۲۴۳	پارکینگ وسایل نقلیه سنگین	۱۰۰۰					
		۳۲۴۴	پایانه های اصلی خطوط قطارشهری و تاسیسات مرتبط			۲۰۰۰۰							
		۳۲۴۵	توقف گاههای اتوبوس شهری	۲۰۰۰۰									
		فراشهر	۳۲۵۰	۳۲۵۱	فرودگاه	۲۰۰۰۰							
				۳۲۵۲	ایستگاه های قطار	۲۰۰۰۰							
				۳۲۵۳	ترمینال های اتوبوس بین شهری	۲۰۰۰۰							
				۳۲۵۴	پایانه بار، کشتی رانی و بندار	۲۰۰۰۰							
				۳۲۵۵	گمرک	۲۰۰۰۰							
		۳۳۰۰	انبارها	۳۳۱۰	منطقه	انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوها	۵۰۰	٪۱۲۰	٪۶۰	۲	حداکثر ارتفاع هر طبقه در اراضی این کاربری برای عملکردهای کاربری خدمات حمل و نقل، تابع ضوابط و مقررات سازمان های ذیربط و تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.		

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی مشترک در کاربری حمل و نقل		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	تعداد طبقات و ارتفاع	سایر ضوابط	
۲۰۰۰	تسهیلات شهری	۲۰۰۰	خدمات حمل و نقل	۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ های محله ای	-	- در کاربری حمل و نقل و انبار سطح اشغال باید حداقل ۶ متر از حدود ملک فاصله داشته باشد . - در مجموعه های گاراژ پیش بینی حیاط مرکزی به نحوی که تمام فعالیت ها حول آن حیاط انجام گیرد الزامی است. اختصاص ۲۰٪ از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آب نما و محل نشستن متقاضیان در مرکز یا یکی از اضلاع زمین با اختلاف سطح حداقل ۳۰ سانتیمتر بلندتر از کف فضای باز مجموعه الزامی است . - اجرای نمای ساختمان مجموعه اعم از داخل و خارج (مجاور گذرگاه) الزامی است . - احداث پارکینگ در شرایط ذیل ممنوع می‌باشد: - ساختمان در بر خیابانهای سریع‌السير (شریانی درجه یک براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه) و به عرض ۴۵ متر و بیشتر و میداین شهری قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد. - در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۵۰ متر از یک تقاطع خطرناک (حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک یا درجه یک با دو) براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه - ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهنسال باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است. - ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد. - تبصره: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کمیته فنی شورای ترافیک می‌باشد. - ساختمان‌های در فاصله ۱۰۰ متری تقاطع خیابان‌های به عرض ۲۰ متر و بیشتر (هر دو معبر بیشتر از ۲۰ متر) واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل را نداشته باشد. - در معابر کمتر از ۴ متر اگر شهروندی ادعای تأمین پارکینگ داشته باشد و پارکینگ تأمین‌شده و عملاً قابل‌استفاده باشد شهرداری می‌تواند پارکینگ را قبول نماید. - در صورتی‌که وضع و فرم زمین ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی بنوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود. - قرار داشتن در حاشیه میدان و تا فاصله ۲۰ متری از آن. - در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۸ واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد، تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگهای عمومی مورد استفاده قرار گیرد. - تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که دارای انواع عملکرد و کاربری است برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربریها، طبق ضوابط است. - ابعاد لازم برای پارکینگ یک اتومبیل حداقل ۳×۵ مترمربع بوده و چنانچه پارک کردن دو اتومبیل در جوار یکدیگر پیش‌بینی گردد مساحت لازم ۵×۵ متر در نظر گرفته شود (آکس ستونها به فاصله ۵ متر باشد). در این حالت به هنگام ریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی (محل‌های ورود، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی الزامی است. - ابعاد لازم جهت توقف دوخودرو، در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک ۲.۵*۵ متر می‌باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر هم قرار می‌گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک ۲*۶ متر می‌باشد. در توقفگاه‌های سرپوشیده در صورتی که فاصله محور ستونها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴.۵ متر باشد، دو خودرو می‌توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستونها به ازای ۲.۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است. - تبصره ۱: در صورتی که دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر باشد. - تبصره ۲: حداقل عرض مسیر رفت و آمد در توقفگاه‌های بزرگ و متوسط نباید از ۵ متر و در محل ستونها از ۴.۵ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه‌ها نیز نباید کمتر از ۵ متر درنظرگرفته شود. - چنانچه سطح پارکینگ در فضای سرپوشیده باشد در صورتیکه مساحت هر طبقه از طبقات پارکینگ کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر ارتفاع آن ۲/۴ متر و چنانچه بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد حداکثر ۲/۶ و پارکینگ‌هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ارتفاع مجاز ۳ متر خواهد بود و در هر صورت ورودی پارکینگ نمی‌تواند ارتفاعی کمتر از ۲/۳۰ متر داشته باشد. - در هر قطعه مالکیت در بر خیابان، از طول مجاور به خیابان نمی‌توان بیش از یک ورودی اتومبیل‌رو حداقل ۳/۵ و حداکثر ۵/۵ متر برای دسترسی اتومبیل اختصاص داد. - در قطعات مالکیت که بر ضلع مجاور به خیابان بیش از ۲۰ متر باشد و یا مساحت سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد و پارکینگ برای ۲۴ واحد و بیشتر باشد، تأمین دو راه ورودی و خروجی به عرض مفید ۳/۵ متر و یا یک رامپ یا راه ورود و خروج به عرض مفید ۶ متر الزامی است. - پارکینگ احداثی در زیرزمین باید دسترسی مستقیم به طبقات داشته باشد. - حداکثر شیب رامپ ورودی پارکینگ ۱۵ درصد می‌باشد. - شروع شیب و ایست رمپ به هیچ‌وجه نباید از حد مالکیت بیشتر باشد و ایجاد حداقل ۳ متر ایست رامپ الزامی است. - مساحت رمپ ورودی پارکینگ در فضای باز ساختمان، جزء زیربنا محسوب نخواهد شد. - پارکینگ ساختمان می‌تواند در پیلوت و زیرزمین و یا طبقات احداث شود و محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد.	
					ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطارشهری و ...			
					ناحیه	۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک			
					ناحیه	۳۲۲۳	پارکینگ های عمومی روباز			
					ناحیه	۳۲۲۴	پارکینگ های مکانیزه			
					۳۲۳۰	منطقه	۳۲۳۱			پارک سوار
						منطقه	۳۲۳۲			پارکینگ طبقاتی عمومی
					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 قطارشهری و تاسیسات مرتبط
							۳۲۴۵			توقف گاههای اتوبوس شهری
		۳۲۵۰	فراشهر			۳۲۵۱	فرودگاه			
						۳۲۵۲	ایستگاه های قطار			
						۳۲۵۳	ترمینال های اتوبوس بین شهری			
						۳۲۵۴	پایانه بار، کشتی رانی و بنادر			
						۳۲۵۵	گمرک			
۲۰۰۰	تسهیلات شهری	۲۰۰۰	اتبارهای پشتیبان خدمات و سیلوها	۳۳۱۱	منطقه	۳۳۱۱	انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوها			
										- حداقل مساحت کارگاه ۴۰ مترمربع وحداقل عرض آن ۴ متروحداکثرارتفاع در دو طبقه ۷ متر و درصورتی که از نیم طبقه داخل کارگاه استفاده کند مساحت آن ۵۰٪ سطح زیربنا محاسبه خواهد شد و در این صورت ارتفاع کارگاه ۵. ۵ متر مجاز است .

^۱ - اصول هفتگانه به علاوه تعدادی ضوابط خاص شهر سبزوار.جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.

جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری حمل و نقل				فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
سایر ضوابط	تعداد جای پارک	سایر ضوابط	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
در احداث و بهره برداری از آن ضوابط بند ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان باید رعایت شود. تامین پارکینگ ها باید مطابق با نقشه مورد تایید شهرداری باشد و صدور گواهی پایانکار و عدم خلاف منوط به تامین پارکینگ های مورد نیاز است.	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ علاوه برسطح مورد نیاز پارکینگ خدماتی مجموعه	دسترسی سواره و پیاده از طریق خیابان های محلی اصلی و شریانی درجه دو	-	پارکینگ های محله ای	۳۲۱۱	محله	۳۲۱۰	خدمات حمل و نقل	۳۲۰۰	تسهیلات شهری	۳۰۰۰
				ایستگاه مترو، تراموا، قطارشهری و ...	۳۲۲۱	ناحیه	۳۲۲۰				
				ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۲۲۲						
				پارکینگ های عمومی روباز	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 دربستی	۳۲۴۲						
				پارکینگ وسایل نقلیه سنگین	۳۲۴۳						
				پایانه های اصلی خطوط قطارشهری و تاسیسات مرتبط	۳۲۴۴						
				توقف گاههای اتوبوس شهری	۳۲۴۵						
				فرودگاه	۳۲۵۱	فراشهر	۳۲۵۰				
				ایستگاه های قطار	۳۲۵۲						
				ترمینال های اتوبوس بین شهری	۳۲۵۳						
				پایانه بار، کشتی رانی و بندار	۳۲۵۴						
				گمرک	۳۲۵۵						
		انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوها	۳۳۱۱	منطقه	۳۳۱۰	انبارها	۳۳۰۰				

۲-۱۱- ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری (کد ۳۴۰۰) و تاسیسات شهری (کد ۳۵۰۰)

اراضی کاربری تجهیزات شهری شامل آن قسمت از اراضی محدوده است که برای احداث و بهره برداری از انواع ساختمان ها و فضاهای مربوط به تجهیزات شهری مورد استفاده قرار می گیرد.

اراضی تاسیسات شهری شامل آن قسمت از اراضی محدوده می باشد که برای احداث و بهره برداری از انواع ساختمان ها و فضاهای مربوط به تاسیسات شهری مورد استفاده قرار می گیرد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محله	۳۴۱۱	ایستگاه جمع آوری زباله
				۳۴۲۰	ناحیه	۳۴۲۱	ایستگاه جمع آوری زباله
						۳۴۲۲	ایستگاه های آتش نشانی
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵
						۳۴۲۴	مراکز سوخت (پمپ بنزین، CNG و ..)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی
				۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۱	میدان میوه و تره بار منطقه ای
						۳۴۳۲	ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی
				۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۱	گورستان موجود
						۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی
	تاسیسات شهری	۳۵۰۰	تاسیسات شهری	۳۵۱۰	محله و ناحیه	۳۵۱۱	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۱۲	ترانس و پست برق
						۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی
						۳۵۱۴	ایستگاهها و دکل های مخابراتی
						۳۵۱۵	سرویس های بهداشتی عمومی
						۳۵۱۶	حمام های عمومی
				۳۵۲۰	منطقه	۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی
						۳۵۲۱	تصفیه خانه آب
						۳۵۲۲	تصفیه خانه فاضلاب
						۳۵۲۳	نیروگاه موجود
						۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۲۵	مراکز پسماند

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	عنوان	ضوابط حریم ها	
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۴۰۰	شهرستان	۳۴۲۰	ناحیه	۳۴۱۱	ایستگاه جمع آوری زباله	● ضوابط حریم کشتارگاه احداث کشتارگاه در ناحیه و مراکز زیستی آن می باید با رعایت فواصل ذکر شده در ذیل باشد: - فاصله از حریم زیست محیطی ۳۰۰۰ متر - فاصله از حریم مراکز مسکونی ۱۵۰۰ متر - فاصله از حریم مراکز آموزشی ۱۰۰۰ متر - فاصله از حریم جاده بین شهری ۳۰۰ متر(بعد از حریم راه مصوبه ۶۸. ۲۰. ۱۰ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران) - فاصله از حریم جاده روستایی ۱۵۰ متر - فاصله از حریم فرودگاه ۱۰۰۰ متر - فاصله از حریم پارک ملی ، تالاب ، دریاچه و دریا ۱۰۰۰ متر - فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی ۸۰۰ متر - فاصله از قنات یا چاه ویژه ی سایر مصارف ۲۰۰ متر - فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی ۵۰۰متر - فاصله از مراکز تفریحی یا زیارتی ۵۰۰ متر - فاصله از باغ ها ۱۰۰ متر ● ضوابط و حریم استقرار مراکز انباشت و دفن زباله - استقرار این گونه فعالیت و تأسیسات باید در خارج محدوده استحفاظی و حریم زیست محیطی شهرها و به دور از مناطق کشاورزی، صنعتی، مسکونی روستایی، شهرکها مراکز خدماتی مانند فرودگاه، پادگان، کشتارگاه و... با ملحوظ داشتن کلیه ضوابط زیست محیطی صورت پذیرد . - استقرار این گونه فعالیت و تأسیسات در مسیر ورزش باد غالب به سمت مراکز سکونتی ، فعالیتی و تفریحی ممنوع است . - به نوع زمین و جنس خاک توجه کافی مبذول شود به گونه ای که عملیات کانال کشی را تا عمق حداقل ۲ متر بتوان به راحتی انجام داد و در صورت لزوم امکان زهکشی وجود داشته باشد . - توجه به وضعیت سفره های آب زیرزمینی و اثرات آلوده کننده دفن زباله در این گونه اراضی به خصوص در اراضی که جهت آب محل به طرف شهر صورت پذیرد که منطقه مورد نظر آبگیر نباشد. - امکان دستیابی و تهیه آب جهت شستشوی ماشینهای زباله و همچنین جهت جلوگیری از حریق های احتمالی در محل وجود داشته باشد . - همزمان با دفن بهداشتی زباله اقدامات لازم جهت بهبود جمع آوری و حمل زباله و تجهیز سیستم جمع آوری و حمل زباله و حذف مراکز موقت انباشت زباله در شهرها و روستاهای بزرگ مد نظر قرار گیرد . - در دسترسیهای مناسب به مراکز انباشت زباله در شهرها و روستاهای بزرگ مدنظر قرار گیرد . - در دسترسیهای مناسب به مراکز انباشت و دفن زباله می باید کلیه موارد مندرج در بخش حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی رعایت و اعمال گردد .
						۳۴۲۱	ایستگاه جمع آوری زباله	
						۳۴۲۲	ایستگاه های آتش نشانی	
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵	
						۳۴۲۴	مراکز سوخت، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی	
						۳۴۳۱	میادین میوه و تره بار منطقه ای	
	۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۲	ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی				
			۳۴۴۱	گورستان موجود				
			۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر				
			۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی				
			استفاده های مجاز					
			- این کاربری به احداث واحدهای تأسیسات شهری (پمپ بنزین، تأسیسات آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و...) در قالب تقسیمات کالبدی به شرح جدول زیر اختصاص یافته است.					
جدول شماره(۴۵): نحوه استفاده از اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری در قالب تقسیمات کالبدی								
کاربری ها و خدمات تجهیزات شهری	کاربری ها و خدمات تجهیزات شهری	کاربری ها و خدمات تجهیزات شهری	مجاز قابل احداث در محله شهری	مجاز قابل احداث در ناحیه شهری	مجاز قابل احداث در منطقه شهری			
اماکن جمع آوری زباله و کیوسکهای تلفن	اماکن جمع آوری زباله، آتش نشانی	پمپ بنزین، تأسیسات شبکه های رادیو و تلویزیون، جمع آوری زباله و موارد مشابه						
استفاده های مشروط		استفاده های مشروط		استفاده های مشروط				
- احداث باجه پست و سایر تجهیزات از این قبیل در ارتباط با کاربری تجهیزات شهری، بلامانع است. اما احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری(چون اداره پست و...) فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.		- احداث و توسعه تجهیزات شهری در هر زمین و در هر نوع کاربری فقط برای رفع نیازمندیهای مجاز در همان زمین و کاربری با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین نامه های مربوطه از سازمانهای ذیربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.		- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه خانه فاضلاب و کاربریهایی از این قبیل، در محدوده شهر ممنوع می باشد.				
- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.		استفاده های مجاز		استفاده های مجاز				
- این کاربری به احداث واحدهای تأسیسات شهری (پمپ بنزین، تأسیسات آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و...) در قالب تقسیمات کالبدی به شرح جدول زیر اختصاص یافته است.		جدول شماره(۴۵): نحوه استفاده از اراضی تأسیسات شهری در قالب تقسیمات کالبدی		جدول شماره(۴۵): نحوه استفاده از اراضی تأسیسات شهری در قالب تقسیمات کالبدی				
کاربری ها و خدمات تأسیسات شهری	کاربری ها و خدمات تأسیسات مجاز قابل	کاربری ها و خدمات تأسیسات شهری	مجاز قابل احداث در محله شهری	مجاز قابل احداث در ناحیه شهری	مجاز قابل احداث در منطقه شهری			
پست ترانسفورماتور زمینی، ایستگاههای	پستهای فرعی برق و ایستگاههای تقلیل فشار، آنتن های تلفن همراه و موارد مشابه	ایستگاه تأسیسات گازرسانی شبکه اصلی و پست های بزرگ برق سراسری و موارد مشابه						
استفاده های مشروط		استفاده های مشروط		استفاده های مشروط				
- احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تأسیسات شهری(چون اداره پست و...) فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.		- احداث و توسعه تاسیسات شهری در هر زمین و در هر نوع کاربری فقط برای رفع نیازمندیهای مجاز در همان زمین و کاربری با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین نامه های مربوطه از سازمانهای ذیربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.		- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه خانه فاضلاب و کاربریهایی از این قبیل، در محدوده شهر ممنوع می باشد.				
- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تأسیسات شهری در این اراضی ممنوع است.		استفاده های ممنوع		استفاده های ممنوع				
- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تأسیسات شهری در این اراضی ممنوع است.		استفاده های ممنوع		استفاده های ممنوع				

جدول ۳: ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری						فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی																
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان															
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محله	۳۴۱۱	ایستگاه جمع آوری زباله	۳۰۰۰	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع هر طبقه (متر)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)														
					ناحیه	۳۴۲۰	۳۴۲۱								ایستگاه جمع آوری زباله													
						منطقه	۳۴۳۰								۳۴۳۱	ایستگاه های آتش نشانی												
							شهر								۳۴۴۰	۳۴۴۱	اورژانس ۱۱۵											
															۳۴۴۲	۳۴۴۳	مراکز سوخت، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی											
															۳۴۴۳	۳۴۴۲	ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی	۴۰۰۰	گورستان موجود	۱۰۰۰	۳۵۱۱	۳۵۱۲	۳۵۱۳	۳۵۱۴	۳۵۱۵	۳۵۱۶	۳۵۱۷	
				محله و ناحیه	۳۵۱۱	۳۵۱۲	۳۵۱۳	۳۵۱۴	۳۵۱۵	۳۵۱۶	۳۵۱۷																	
					منطقه	۳۵۲۰	۳۵۲۱	۳۵۲۲	۳۵۲۳	۳۵۲۴	۳۵۲۵																	
						۳۵۰۰	تاسیسات شهری	۳۵۱۰	محله و ناحیه	۳۵۲۰	منطقه	۳۵۲۱	۳۵۲۲	۳۵۲۳	۳۵۲۴	۳۵۲۵												
				۳۵۲۱													۳۵۲۲	۳۵۲۳	۳۵۲۴	۳۵۲۵								
		۳۵۲۲	۳۵۲۳																		۳۵۲۴	۳۵۲۵						
																							۳۵۲۳	۳۵۲۴	۳۵۲۵			
					۳۵۲۴																					۳۵۲۵	۳۵۲۶	۳۵۲۷
		۴۰۰۰	گورستان موجود	۲۰۰۰	۳۴۴۱	۳۴۴۲	۳۴۴۳	۳۴۴۴	۳۴۴۵	۳۴۴۶	۳۴۴۷	۳۴۴۸	۳۴۴۹	۳۴۵۰	۳۴۵۱	۳۴۵۲												
																	۳۴۴۷	۳۴۴۸	۳۴۴۹	۳۴۵۰	۳۴۵۱	۳۴۵۲						
																							۳۴۵۳	۳۴۵۴	۳۴۵۵	۳۴۵۶	۳۴۵۷	۳۴۵۸

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	تفکیک و تجمیع	سایر ضوابط
۳۴۰۰	تسهیلات شهری	۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محله	ایستگاه جمع آوری زباله	حد نصاب مساحت زمین برای استفاده در کاربری تاسیسات و شهری در اراضی این کاربری محدودیتی نداشته و طبق طرح های تیپ و ضوابط و مقررات فنی سازمان های ذیربط ساخته می شود، با این شرط که انطباق طرح های تیپ این سازمان ها با ضوابط و مقررات این مجموعه به تایید شهرداری رسیده باشد.
				۳۴۲۰	ناحیه	ایستگاه جمع آوری زباله	
				۳۴۲۲		ایستگاه های آتش نشانی	
				۳۴۲۳		اورژانس ۱۱۵	
				۳۴۲۴		مراکز سوخت، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی	
				۳۴۳۰	منطقه	میادین میوه و تره بار منطقه ای	
		۳۴۴۰	شهر	۳۴۳۲		ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی	
				۳۴۴۱		گورستان موجود	
				۳۴۴۲		مراکز امداد و نجات هلال احمر	
				۳۴۴۳		نمایشگاه دائمی	
		۳۵۰۰	تاسیسات شهری	۳۵۱۱	محله و ناحیه	ایستگاه تنظیم فشار گاز	
				۳۵۱۲		ترانس و پست برق	
				۳۵۱۳		مخازن آب زمینی و هوایی	
				۳۵۱۴		ایستگاهها و دکل های مخابراتی	
				۳۵۱۵		سرویس های بهداشتی عمومی	
				۳۵۱۶		حمام های عمومی	
		۳۵۲۰	منطقه	۳۵۱۷		مراکز پسماند محلی	
				۳۵۲۱		تصفیه خانه آب	
				۳۵۲۲		تصفیه خانه فاضلاب	
				۳۵۲۳		نیروگاه موجود	
				۳۵۲۴		ایستگاه تنظیم فشار گاز	
				۳۵۲۵		مراکز پسماند	

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت									
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	سایر ضوابط						
۲۰۰۰	تسهیلات شهری	۲۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محله	۳۴۱۱	ایستگاه جمع آوری زباله	۶۰ مترمربع زیربنا الزامی است.	در احداث و بهره برداری از پارکینگ، ضوابط بند ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان ساختمان باید رعایت شود.						
				۳۴۲۰	ناحیه	۳۴۲۱	ایستگاه جمع آوری زباله								
						۳۴۲۲	ایستگاه های آتش نشانی								
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵								
						۳۴۲۴	مراکز سوخت، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی								
						۳۴۳۱	میادین میوه و تره بار منطقه ای								
						۳۴۳۲	ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی								
				۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۱	گورستان موجود								
						۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر								
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی								
				۲۵۰۰	تاسیسات شهری	۳۵۱۰	محله و ناحیه			۳۵۱۱	ایستگاه تنظیم فشار گاز	۱۶	دسترسی به اراضی این کاربری از شریانی درجه ۲ فرعی مجاز است.	۶۰ مترمربع زیربنا الزامی است.	در احداث و بهره برداری از پارکینگ، ضوابط بند ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان ساختمان باید رعایت شود.
										۳۵۱۲	ترانس و پست برق				
										۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی				
۳۵۱۴	ایستگاهها و دکل های مخابراتی														
۳۵۱۵	سرویس های بهداشتی عمومی														
۳۵۱۶	حمام های عمومی														
۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی														
۳۵۲۰	منطقه	۳۵۲۱	تصفیه خانه آب												
		۳۵۲۲	تصفیه خانه فاضلاب												
		۳۵۲۳	نیروگاه موجود												
		۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز												
		۳۵۲۵	مراکز پسماند												

۲-۱۲- ضوابط و مقررات کاربری پارک و فضای سبز (کد ۴۱۰۰)

فضای سبز آن قسمت از اراضی شهری است که برای ایجاد پارک ها و فضای سبز در مقیاس واحد همسایگی محلات و مناطق و مراکز شهری و سایر فضاهای سبز عمومی تخصیص داده شده اند. پارک های محلی (پارک های کودک، بوستان های محلی)، بوستان های منطقه ای، پارک شهری، پارک جنگلی، پارک کوهستان از جمله فضاهای سبز در مقیاس هاس محله ، منطقه و شهر هستند .

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محله	۴۱۱۱	پارک های محلی (پارک های کودک، بوستان های محلی)
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت										
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان									
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محلہ	۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های محلی)									
				۴۱۲۰	ناحیہ	۴۱۲۱	پارک ناحیہ ای (بوستان های ناحیہ ای)									
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)									
استفاده‌های مجاز – نحوه استفاده از اراضی فضای سبز در قالب تقسیمات کالبدی به شرح جدول زیر می‌باشد؛ جدول شماره(۴۰): نحوه استفاده از اراضی فضای سبز در قالب تقسیمات کالبدی <table><tr><td>فضاهای سبز و خدمات وابسته</td><td>فضاهای سبز و خدمات وابسته</td><td>فضاهای سبز و خدمات وابسته مجاز قابل</td></tr><tr><td>مجاز قابل احداث در محله</td><td>مجاز قابل احداث در ناحیه</td><td>احداث در منطقه و شهر</td></tr><tr><td>پارک محله‌ای و پارک کودک</td><td>پارکهای ناحیه‌ای</td><td>پارک منطقه‌ای، پارک شهر، پارک جنگلی</td></tr></table> — استفاده از اراضی فضاهای سبز جهت فضاهای سبز عمومی و تاسیسات وابسته به آن از قبیل تئاتر در هوای آزاد، کتابخانهٔ کوچک، کتاب‌فروشی‌ها، چایخانه، مسجد و نگهبان پارک، فضاهای بازی و تفریحی کودکان، گلخانه و موارد مشابه مجاز است. – استفاده از فضای سبز بصورت باغ ملی، پارک شهر، زمین بازی کودکان و زمینهای ورزشی و شهر بازی و مکان نگهداری حیوانات و پرندہ‌ها مجاز است. – ساختمان اداری پارک و فضای سبز متعلق به شهرداری است. استفاده‌های مشروط – احداث سکوهای بتنی همراه با محلهای نصب چادر و کمپینگ در پارک جنگلی براساس ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری مجاز می باشد. – احداث واحدهای خود اشتغالی با تصویب کمیسیون ماده ۵ در هر یک از پارک‌ها به پیشنهاد مشترک شهرداری و فرمانداری مجاز می باشد. – احداث سرویسهای بهداشتی و اتاق نگهبان و گلخانه و انبار لوازم و وسایل، فقط در پارکهای منطقه‌ای و مراکز شهری مجاز است و احداث کتابخانه عمومی و دکه‌های روزنامہ فروشی و واحدهای تجاری ... در کلیه پارکها، مشروط بر اینکه مجموعه ساختمانها از ۵ درصد سطح کل هر یک از قطعات فضای سبز تجاوز نکنند، مجاز است. استفاده‌های ممنوع – این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق‌الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.								فضاهای سبز و خدمات وابسته	فضاهای سبز و خدمات وابسته	فضاهای سبز و خدمات وابسته مجاز قابل	مجاز قابل احداث در محله	مجاز قابل احداث در ناحیه	احداث در منطقه و شهر	پارک محله‌ای و پارک کودک	پارکهای ناحیه‌ای	پارک منطقه‌ای، پارک شهر، پارک جنگلی
فضاهای سبز و خدمات وابسته	فضاهای سبز و خدمات وابسته	فضاهای سبز و خدمات وابسته مجاز قابل														
مجاز قابل احداث در محله	مجاز قابل احداث در ناحیه	احداث در منطقه و شهر														
پارک محله‌ای و پارک کودک	پارکهای ناحیه‌ای	پارک منطقه‌ای، پارک شهر، پارک جنگلی														

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت							
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع هر طبقه (متر)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محلہ	۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های محلی)	۲۵۰۰-۱۰۰۰	٪۱۰	٪۱۰	۱	-	-
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)	۵۰۰۰	٪۵	٪۵	۱	-	-
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)	۱۰۰۰۰	٪۵	٪۵	۲	-	-

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط	تعداد جای پارک	سایر ضوابط
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان				
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محله	۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های محلی)	معبر اصلی: ۲۴ معبر دوم: ۱۰	- ورودی اصلی پارک های عمومی بر حسب سطوح مختلف محلات و نواحی و مراکز شهری بایستی به اصلی ترین گذرگاه آن سطح از تقسیمات شهری دسترسی داشته باشند. - دسترسی پارک محله ای از طریق دو معبر سواره و پیاده تامین شود. عرض معبر اصلی از ۲۴ متر کمتر نبوده و عرض معبر دوم از ۱۰ متر کمتر نباشد . - دسترسی پارک شهری از طریق ۴ معبر جانبی تامین گردد که حداقل ۲ معبر آن سواره باشد. حداقل عرض معبر اصلی از ۳۶ متر کمتر نباشد . عرض معبر دوم از ۲۴ متر کمتر نباشد و عرض معبر پیاده از ۱۰ متر کمتر نباشد.	دو واحد پارکینگ برای هر ۵۰۰ متر مربع زمین	شهریازی : یک واحد پارکینگ برای هر ۱۵۰متر مربع زمین در صورت تخصیص بخشی از فضای پارک به وسائلی که استفاده از آنها مستلزم تهیه بلیط می باشد ، می توان برای محصور کردن از نرده استفاده نمود . در اینصورت به ازاء هر ۱۵۰ متر مربع زمین ، احداث یک واحد پارکینگ ضروری است.
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)	معبر اصلی: ۲۴ معبر دوم: ۱۰			
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)	معبر اصلی: ۳۶ معبر دوم: ۲۴ عرض معبر پیاده ۱۰:			

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		تفکیک و تجمیع	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات و ارتفاع	سایر ضوابط
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	عنوان	عنوان					
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محله	۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های محلی)	- حداکثر سطح اشغال اداری و نگهداری پارک ها ۵۰ مترمربع است.		-		فضاهای سبز مشخص شده به صورت حریم و دارای نشانه که از مزاد فضاهای مسکونی ناشی از تعریض باقی مانده اند، می توانند به صورت های ذیل مورد استفاده قرار گیرند: ۱- به عنوان فضای مسکونی الحاقی به قطعه مجاور الحاق گردند. ۲- به صورت فضای سبز با مسئولیت نگهداری مالک قطعه مجاور توسط شهرداری خرید و واگذار گردد. ۳- قطعات مجاور این فضاها، می توانند معبر سواره ای را به درب ورودی قطعه خود داشته باشند. ۴- در صورت تناسب قطعه و قرارگیری در شرایط ساخت و ساز کاربری تجاری به صورت تجاری واگذار گردند. - پیش‌بینی عملکردهای ورزشی - تفریحی روباز حداکثر تا ۲۵ درصد سطح زمین، توسط مجریان بلامانع است. این عملکردها روباز بوده و جزء زیربنا محسوب نمی‌شود. - فضاهای سبز بالای ۷۵۰ مترمربع می بایستی توسط شهرداری طراحی و تجهیز شود و در اختیار آن قرار گیرد. - احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی غیرمجاز است. - رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا در پارک‌ها لازم است. - احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است. - استفاده از درختان ، گله‌ها و گیاهان مختلف که مطابقت با شرایط اقلیمی منطقه داشته باشد در احداث پارک ها و فضای سبز عمومی حائز اهمیت است. استفاده از درختان و گیاهان یا بوته های بزرگ در وسط بولوارها که به نحوی مانع دید و روئیت وسائل نقلیه عبوری از طرفین گردد ممنوع است. - در پارکهای با عملکرد شهری که مساحت آنها از ۲۰ هکتار کمتر نباشد ایجاد باغ‌وحش، آکواریوم ، سینمای سرباز و مراکز خود اشتغالی استخرهای مناسب برای قایقرانی و فضاهای مشابه بلامانع است . - اختصاص بخشی از پارک های شهری برای ورزش روباز بانوان به صورت ایزوله شده در طراحی پارک الزامی است .
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)					
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)					

۱۳-۲- ضوابط و مقررات کاربری حریم (کد ۴۲۰۰)، طبیعی (۴۳۰۰)

فضاهای سبز حفاظتی به اراضی اطلاق می شود که به عنوان حریم بعضی از تاسیسات محسوب شده و تصرف در آنها مشروط به کسب اجازه از سازمانهای متولی می باشد. حریم خط انتقال نیرو، حریم خط لوله گاز، حریم خط لوله آب و چاههای آب شرب، حریم مسیل، حریم قنات، حریم آثار تاریخی و حریم جاده از جمله فضاهای حفاظت شده ای هستند که دارای ضوابط خاص سازمان متولی آن می باشد. در هر حال میزان حریم و نوع کاربری های مجاز در آنها با توجه به تاسیسات موجود متفاوت است.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
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 قنات
		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		
				۴۲۲۶	حریم شبکه انتقال نفت		
		۴۳۰۰	طبیعی	۴۳۱۰		اراضی کوهستان	
				۴۳۲۰		کمربند سبز و جنگل های دست کاشت	

- تفکیک این کاربری به هیچ عنوان مجاز نمی باشد.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت					
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت های مجاز مشترک	ضوابط مربوط به همجواری ها				
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۲۰۰	حریم	۴۲۱۰	عوارض طبیعی	الف) استفاده های مجاز - به طور کلی حریم ها و اراضی طبیعی و کمربند سبز باید به صورت زمین های آزاد و بدون هیچ گونه ساخت و سازی حفظ شوند که میزان آن توسط سازمان متولی تعیین خواهد شد . ب) استفاده های مشروط - از حریم ها می توان به عنوان فضای سبز استفاده نمود مشروط بر اینکه احداث بنا در آن صورت نگیرد . (به استثنای حریم آثار تاریخی) - از حریم ها می توان به عنوان معبر پیاده رو و یا سواره در حد مجاز برابر مقررات متولی حریم استفاده کرد مشروط بر اینکه اولاً تاسیسات مهم زیربنایی در آنها احداث نگردد و ثانیاً از این معابر هیچ گونه دسترسی به پلاک ها صورت نگیرد . - از حریم ها خط انتقال نیرو، خط لوله گاز و جاده می توان به عنوان اراضی کشاورزی استفاده نمود مشروط به موافقت متولی آن . - حداکثر بارگذاری در اراضی کمربندسبز معادل یک درصد مساحت کل آن می باشد.	در کلیه این حرایم ایجاد فضای سبز بلا مانع است (بسته به نوع حریم یا فضای سبز چمنی و یا فضای سبز درختی می باشد) . بعضی از کاربری ها شهری نیز وجود دارند که به منظور جدا کردن این کاربری ها از کاربری مجاور خود و یا به دلیل عدم دسترسی گرفتن از معبر مجاور گرداگرد آن به صورت فضای سبز حلقوی یا فضای سبز حفاظتی پیش بینی گردیده است .				
								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						
				۴۲۲۶	حریم شبکه انتقال نفت						
				۴۳۱۰	طبیعی	۴۳۱۰				اراضی کوهستان	
						۴۳۲۰		کمربند سبز و جنگل های دست کاشت			

۲-۱۴- ضوابط و مقررات کاربری باغات و کشاورزی (کد ۴۴۰۰)

۲-۱۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک اراضی باغات و کشاورزی در داخل محدوده شهر مطابق با آئین نامه ماده ۱۴ ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک اراضی باغات و کشاورزی در داخل محدوده شهر مطابق با آئین نامه ماده ۱۴ زمین شهری لازم الاجراست. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۴۰۰	مزارع و باغات	۴۴۱۰	کشاورزی	۴۴۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
						۴۴۱۲	گلخانه ها
				۴۴۲۰	باغات	۴۴۲۱	باغات مثمر و غیرمثمر
						۴۴۲۲	باغات آستان قدس رضوی
						۴۴۲۳	باغات گیاه شناسی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۴۰۰	مزارع و باغات	۴۴۱۰	کشاورزی	۴۴۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
						۴۴۱۲	گلخانه ها
				۴۴۲۰	باغات	۴۴۲۱	باغات مثمر و غیرمثمر
						۴۴۲۲ ۴۴۲۳	باغات آستان قدس رضوی
						باغات گیاهشناسی	

استفاده‌های مجاز – ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک اراضی باغات و کشاورزی در داخل محدوده شهر مطابق با آئین نامه ماده ۱۴ زمین شهری به شرح زیر لازم الاجراست: ماده ۱۴ قانون زمین شهری ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد . در اجرای این دستورالعمل در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح تفصیلی مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت . در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد . اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ – مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است . در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد . تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است . کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود . تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط مشابه اراضی کشاورزی داخل حریم استفاده نمایند .							
---	--	--	--	--	--	--	--

۲-۱۵- ضوابط و مقررات کاربری تفریحی گردشگری (۵۱۰۰)

این کاربری شامل مجموعه ها و مراکز تفریحی گردشگری نظیر شهر بازی ، باغ وحش ها، باغ گلها و پرندگان، مراکز تفریحی روباز و رو بسته می باشد .

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۵۰۰۰	تفریحی	۵۱۰۰	تفریحی گردشگری	۵۱۱۰	شهر و فراشهر	۵۱۱۱	آکواریوم
						۵۱۱۲	شهربازی
						۵۱۱۳	باغات موضوعی (باغ گل ها، باغ پرندگان و ...)
						۵۱۱۴	مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی
						۵۱۱۵	باغ وحش موجود

کارکرد اصلی		کارکرد		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۵۰۰۰	تفریحی	۵۱۰۰	تفریحی گردشگری	۵۱۱۰	شهر و فراشهر	۵۱۱۱	آکواریوم
						۵۱۱۲	شهربازی
						۵۱۱۳	باغات موضوعی (باغ گل ها، باغ پرندگان و ...)
						۵۱۱۴	مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی
						۵۱۱۵	باغ وحش موجود
الف) استفاده های مجاز - احداث تاسیسات رفاهی موقت توریستی، احداث هتل، مسافرخانه، کمپینگ و کلیه ی تاسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی، احداث انواع تاسیسات ورزشی و سالنهای بازی، احداث انواع واحدهای فرهنگی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز است . - استقرار عملکردهای اصلی این کاربری (سالنهای غذا خوری کوچک و بزرگ ، تالارهای برپایی جشن ها و برگزاری میهمانیها ، مهمانپذیر ها ، مهمانخانه ها و موارد مشابه) در زمین هایی با کاربری محور خدماتی، ناحیه (خدمات فرا محله ای) و محله ای بلامانع است . - استقرار واحدهای پذیرایی کوچک (اغذیه فروشی، آب میوه و بستنی فروشی) در واحدهای تجاری منفرد مجاز است . - احداث هتل، متل، مهمانسرا، اردوگاههای جهانگردی، کمپینگ، رستوران و اغذیه فروشی،قهوه خانه، چاپخانه، سالنهای پذیرائی در این کاربری برابر ضوابط ساختمانی مربوط مجاز است . - ایجاد فضای سبز و ورزشی سرباز و غرفه های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانس های مسافرتی ، شعب بانکها و موسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی در داخل مجموعه و گل فروشی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است . - احداث موزه و یا نمایشگاه، آثار هنری، تاریخی، دستی و صنعتی بومی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوط مجاز است . استفاده های مشروط - احداث واحدهای تجاری به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در مجموعه های تفریحی - گردشگری بلامانع است. - ایجاد فضای سبز و ورزشی روباز، دفتر آژانس های مسافرتی، شعب بانکها و موسسات مالی، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی و گل فروشی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است. — استقرار کاربری اقامتی (کد ۱۲۰۰) در مقیاس شهر با رعایت مقررات مربوطه در این اراضی بلامانع است. استفاده های ممنوع - این اراضی صرفاً برای استقرار کاربری تفریحی - گردشگری و استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز می باشد.							
ضوابط مربوط به همجواریها		فعالیت های مجاز مشترک					

کارکرد اصلی	رمز	عنوان	رمز	عملکرد	فعالیت		حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	ضوابط احداث پارکینگ
					عنوان	رمز						
۵۰۰۰	تفریحی	۵۱۰۰	فرهنگی گردشگری	۵۱۱۰	شهر و فراشهر	۵۱۱۱	۳۰۰۰	۲۴٪	۶۰٪	۴	۲۴ (تبصره: حداقل باید به یک معبر ۲۴ متری به بالا و یک معبر باعرض کمتر دسترسی داشته باشد)	— در اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری عقب‌نشینی از بر خیابان حداقل به عمق ۲.۵ متر جهت پیش‌بینی جاپارک در سراسر بر قطعه الزامی است. - به ازاء هر واحد تجاری تعبیه شده یک واحد پارکینگ الزامی است. - در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سایر سازمانهای ذیربط باید مورد عمل قرار گیرد. — پارکینگ کاربریهای تفریحی - گردشگری می‌تولند در محوطه یا در محدوده سطح اشغال پیش‌بینی شود. زیربنای آن جزء تراکم محسوب نمی‌شود ولی در صورتی که سرپوشیده باشد جزء سطح اشغال محسوب می‌شود.
						۵۱۱۲						
						۵۱۱۳						
						۵۱۱۴						
						۵۱۱۵						
					باغات موضوعی (باغ گل‌ها، باغ پرندگان و ...)							
					مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی							
					باغ وحش موجود							

۲-۱۶- ضوابط و مقررات کاربری اقامتی (کد ۶۱۰۰) و محوطه های اقامتی (۶۲۰۰)

این کاربری شامل مجموعه ها و مراکز اقامتی نظیر هتل، متل، هتل آپارتمان، مسافرخانه و مهمان پذیر، خانه زواری و بوم گردی (خانه کاشانه)، مهمانسراها و محوطه های اقامتی شامل کمپ و پارک اقامتی، اردوگاه ها، مجموعه های اقامتی با غلبه فضای باز و ... می باشد.

کلیه فعالیت های کاربری اقامتی بایستی براساس ضوابط مصوب سازمان مسئول سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری باشد. نماسازی براساس ضوابط سیما ومنظر انجام گیرد و به تأیید کمیته نما برسد.

کارکرد اصلی		کارکرد		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰	شهر و فراشهر	۶۱۱۱	هتل
						۶۱۱۲	متل
						۶۲۱۳	هتل آپارتمان
						۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمان پذیر
						۶۱۱۵	خانه زواری و بوم گردی (خانه کاشانه)
						۶۱۱۶	مهمانسراها
۶۲۰۰	محوطه های اقامتی	۶۲۱۰	شهر و فراشهر	۶۲۱۱	کمپ ها	۶۲۱۱	کمپ ها
						۶۲۱۲	اردوگاه ها
						۶۲۱۳	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز

در ضوابط نماسازی و سیما ومنظر شهری کاربری های اقامتی، رعایت هماهنگی و همخوانی با بافت همجوار و همچنین توجه به الگوهای بومی منطقه لازم الاجرا و الزامی است.

کارکرد اصلی		کارکرد		عملکرد		فعالیت		فعالیت های مجاز مشترک		سایر ضوابط	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان				
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰	شهر و فراشهر	۶۱۱۱	هتل	الف) استفاده های مجاز - احداث تاسیسات رفاهی موقت توریستی، احداث هتل، مسافرخانه، کمپینگ و کلیه ی تاسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی، احداث انواع تاسیسات ورزشی و سالنهای بازی، احداث انواع واحدهای فرهنگی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز است . - استقرار عملکردهای اصلی این کاربری (سالنهای غذا خوری کوچک و بزرگ ، تالارهای برپایی جشن ها و برگزاری میهمانیها ، مهمانپذیر ها ، مهانخانه ها و موارد مشابه) در زمین هایی با کاربری محور خدماتی، ناحیه (خدمات فرا محله ای) و محله ای بلامانع است . - استقرار واحدهای پذیرایی کوچک (اغذیه فروشی، آب میوه و بستنی فروشی) در واحدهای تجاری منفرد مجاز است - احداث هتل، متل، مهمانسرا، اردوگاههای جهانگردی، کمپینگ، رستوران و اغذیه فروشی،قهوه خانه، چایخانه، سالنهای پذیرائی در این کاربری برابر ضوابط ساختمانی مربوط مجاز است . - ایجاد فضای سبز و ورزشی سرباز و غرفه های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانس های مسافرتی ، شعب بانکها و موسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی در داخل مجموعه و گل فروشی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است . - احداث موزه و یا نمایشگاه، آثار هنری، تاریخی، دستی و صنعتی بومی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوط مجاز است - فعالیت بوم گردی مطابق با ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است. ب) استفاده های غیر مجاز - ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مراکز بزرگ پزشکی و کاربریهای صنعتی مجاز نمی باشد . - این اراضی صرفاً برای کاربری گردشگری و پذیرایی و استفاده های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است .		- واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمانپذیر جهت فقط استفاده مسافرین ایجاد گردد، مشمول عوارض مرغوبیت شده ولی مشمول عوارض پروانه تجاری نمی گردند . تبصره : در کلیه موارد ضوابط مصوب سازمان مسئول (سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری) نسبت به موارد فوق ارجحیت دارد . - اختصاص حداقل ۳۰درصد از مساحت قطعه به فضای باز برای کاشت درخت و تجهیز فضای سبز الزامی است.	
						۶۱۱۲	متل				
						۶۲۱۳	هتل آپارتمان				
						۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمان پذیر				
						۶۱۱۵	خانه زواری و بوم گردی (خانه کاشانه)				
						۶۱۱۶	مهمانسراها				
۶۲۰۰	محوطه های اقامتی	۶۲۱۰	شهر و فراشهر	۶۲۱۱	کمپ ها	۶۲۱۲	اردوگاه ها	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز			
						۶۲۱۳					

کارکرد اصلی		کارکرد		عملکرد		فعالیت		حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم مجاز	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	تعداد جای پارک
						رمز	عنوان					
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰	شهر و فراشهر	۶۱۱۱	هتل	۱۰۰۰	۴۰	۱۲۰	۱۴	به ازای هر ۲ تخت هتل درجه یک، هر ۴ تخت هتل درجه دو، هر ۶ تخت هتل درجه ۳ و برای هر ۱۰ تخت مسافرخانه یک واحد پارکینگ همچنین برای هتل آپارتمان تا ۷۵ متر مربع ۰.۵ واحد و بعد از ۷۵ مترمربع مساحت یک واحد پارکینگ الزامی است .
						۶۱۱۲	متل	۵۰۰				
						۶۲۱۳	هتل آپارتمان					
						۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمان پذیر					
						۶۱۱۵	خانه زواری و بوم گردی (خانه کاشانه)					
	۶۲۰۰	محوطه های اقامتی	۶۲۱۰	شهر و فراشهر	۶۱۱۶	مهمانسراها	۱۰۰۰	۵۰۰۰				
					۶۲۱۱	کمپ ها						
					۶۲۱۲	اردوگاه ها						
					۶۲۱۳	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز						

فعالیت‌های تجاری شامل کلیه واحدهای تجاری اعم از واحدهای کسبی، خرده‌فروشی و عمده‌فروشی، واحدهای بازرگانی و مبادلاتی و به بیان دیگر هر نوع فعالیت تجاری که در سطح احتیاجات محله، ناحیه، منطقه و شهر بوده و جنبه تولیدی کارگاهی و صنعتی بزرگ ندارد، منظور نظر می‌باشد. در این طرح کاربری تجاری در سطوح سه‌گانه شهری، منطقه‌ای و محله‌ای در نظر گرفته شده‌است و استفاده‌های مجاز در هریک از سطوح مطابق جداول زیر می‌باشد. این کاربری شامل قطعه اول مجاور معبر می‌باشد. ضمناً احداث واحدهای مسکونی نیز در این کاربری مجاز است.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی	۷۱۱۰	محله	۷۱۱۱	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوبی، بقالی، قصابی، میوه و سبزی فروشی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه	
						۷۱۱۲	فروش خدمات: خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشکشویی، کلیدسازی و ..)	
						۷۱۱۳	آرایشگاه ها	
				۷۱۲۰	ناحیه	۷۱۲۱	خدمات فنی خودرو	فروش، خدمات و تعمیرات موتور سیکلت
								فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل
								کارواش
						۷۱۲۲	خرده فروشی لوازم و تجهیزات ساختمانی و اداری	فروش تجهیزات و تاسیسات ساختمانی
								فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک
								شعبه فروش نفت، پیک نیک پرکنی
								فروش و خدمات کامپیوتر
								فروش و خدمات دوربین و گوشی موبایل
								سمساری و امانت فروشی
								فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی
								عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم افزار
								خرده فروشی انواع پارچه
						۷۱۲۳	خرده فروشی و مصنوعات چرمی مرتبط	خرده فروشی پوشاک و البسه
								خرده فروشی البسه حوله ای
								خرده فروشی کیف و کفش
								خرده فروشی لوازم مرتبط با خیاطی و گلدوزی
						۷۱۲۴	خرده فروشی و مصنوعات تزئینی	خرده فروشی زینت آلات نقره
خرده فروشی طلا و جواهر								
خرده فروشی ساعت								
گل فروشی								
۷۱۲۵	خرده فروشی و محصولات مرتبط با سلامتی و تغذیه	کالاهای خوراکی ویژه						
		عطاری و ادویه فروشی						
		داروخانه و درآگ استور						
		لوازم آرایشی و زیبایی						
		انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی، آشامیدنی						
		شعب بانک های دولتی و خصوصی						
۷۱۲۷	معاملات و اجاره و کرایه کالا	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل						
		بنگاه معاملات ملکی زمین و مستقالات						
		اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس						
		اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه						
		خدمات مسافرتی						

خدمات حمل و نقل								
دفاتر فنی								
فعالیت های صنفی و مشاوره ای در کسب و کار و حرفه، دفاتر تبلیغاتی موسسات کارایی، دفاتر شرکت های خصوصی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	۷۱۲۸						
عکاسی ها								
دفاتر امور مشترکین								
خدمات سرایداری، نظافت و شستشو								
موسسات ترمیم مو و زیبایی								
فروش قالی، قالیچه و گبه								
فروش کالای ورزشی، سرگرمی								
فروش لوستر و آینه شمعدان								
فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر 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						
دفاتر فروش مصالح ساختمانی								
فروش یراق آلات ساختمانی								
بازارهای روز و هفتگی								
تعاونی مصرف کارکنان ادارات و فروشگاههای زنجیره ای								
فروش حیوانات خانگی								
فروش تجهیزات پزشکی بیمارستانی								
فروش تجهیزات سالن ورزشی								
داروخانه شبانه روزی								
صندوق های قرض الحسنه و موسسات 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	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	۷۱۴۱	شهر	۷۱۴۰				
بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین								
فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی								
فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی								
تعمیر لوازم خانگی								
فروش لوازم خودرو								
صرافی	امور مالی	۷۱۴۲						
عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت								
مؤسسات مالی اعتباری، شعب مرکزی بانک ها								
شرکت های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات								
دفاتر نمایندگی بانک های خارجی								
عمده فروشی کالاهای بادوام	تجاری های خاص مقیاس شهر	۷۱۴۳						
راسته های صنوف و بورس لوازم								
تجاری محوری								
بازارها								
تالارهای پذیرایی								
فروشگاههای صنایع دستی و فرش								
خدمات پزشکی و سلامتی (آزمایشگاه های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)	خدمات فنی و تخصصی	۷۱۴۴						

جداول صفحات بعد ضوابط و مقررات کاربری تجاری و خدماتی به تفکیک مقیاس های مختلف در طرح تفصیلی شهر سبزوار را ارائه می دهد

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت های مجاز و غیر مجاز مشترک
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی	۷۱۰۰	مجاز	الف) استفاده های مجاز: - ایجاد سینما، تئاتر، نمایشگاه و ورزشگاه خصوصی، آموزشگاه رانندگی و کارگاهها و واحدهای تولیدی کوچک غیر مزاحم (از نظر صدا، بو، منظر، لرزش و فاضلاب) در این کاربری بلامانع است . - ایجاد مجتمع تجاری و یا پاساژ در پلاک هایی که مساحتی بیش از ۵۰۰ متر مربع داشته و معبر آنها حداقل ۲۰ متر باشند در این کاربری مجاز است . - احداث تجاری- مسکونی بلامانع می باشد . - احداث مراکز تجاری- خدماتی در سطح محله ای برای ارزاق عمومی و خرید روزانه ساکنین از قبیل نانوايي، سبزی فروشی، قصابی، لبنیاتی، خیاطی، خواربارفروشی و . . . بارعایت ضوابط امورصنفي . - احداث مراکز تجاری- خدماتی در سطح منطقه برای واحدهای خرید هفتگی و بعضی از مراکز عمده فروشی از قبیل داروخانه، خشکشویی، قنادی، پارچه فروشی، ساعت سازی و . . . بارعایت ضوابط امورصنفي . - احداث مراکز تجاری- خدماتی مقیاس عملکرد شهری برای واحدهای عمومی و سایر خدمات اصلی و بازرگانی، دفاتر، انبارموقت کالا جهت نمونه، سرراه، بازارچه ها، تیمچه ها وسایر مراکز عمده بازرگانی و خدمات جانبی . - احداث بازارهای دائمی و غیردائمی برای عرضه نیازهای بلندمدت ساکنان شهر و حوزه نفوذ ، ایجاد مراکز بزرگ خرید و فروش انواع نیازهای عمومی از قبیل مراکز عرضه کالا ولوازم و مصالح ساختمانی و تاسیساتی ، خرید و فروش اتومبیل و مراکزی ازاین قبیل و همچنین فروشگاههای زنجیره ای ، احداث مجموعه های تجارتي به صورت پاساژ ومناطق مختلط تجاری- مسکونی و تجاری- اداری از سطوح مراکز تجاری- خدماتی منطقه و شهر . - احداث شعب بانکها و موسسات اعتباری و دفاتر تجاری- خدماتی و شرکتهای بخش خصوصی در حاشیه معابر کمتر از ۴۵ متری و بیشتر از ۱۶ متر، مشروط بر آن که وسعت پلاک از ۳۰۰ متر مربع کمتر نباشد با پرداخت حقوق شهرداری بلامانع است .
				۷۲۰۰	مجاز	ب (استفاده های مشروط - احداث واحدهای مسکونی در حوزه تجاری مراکز محله و فرا محله ای در طبقات فوقانی ساختمانهای تجاری، مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزا به واحدهای مسکونی و معبر مجاور با رعایت ضوابط مسکونی مجاز است . - احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل در حد تعویض روغن، آپاراتی ، تنظیم موتور ، بالانس چرخ، کارواش با تامین محل تعمیر و پارک به تعداد مورد نیاز و محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری (با درمانی، آموزشی، مسکونی) و رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست مجاز است . - احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست ، مخابرات و تاسیسات آب ، برق و گاز و موارد مشابه مشروط به رعایت ضوابط خاص آن کاربری مجاز است . - احداث هتل، مسافرخانه و سایر تاسیسات اقامتی مشروط به رعایت ضوابط خاص آن کاربری مجاز است . - احداث واحدهای فرهنگی و مذهبی در مقیاس محله و فرامحله ای مشروط به رعایت ضوابط خاص آن مجاز است. - شرایط احداث واحد تجاری (تجاری شناور) در حد خرده فروشی برای مرکز محله شامل موارد زیر می باشد: ۱. عرض معبر بین ۱۲ تا ۲۰ متر باشد. ۲. حداکثر مساحت واحد تجاری ۱۰٪ عرضه که از ۳۰ مترمربع بیشتر نباشد و حداقل ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر به صورت یک دربند مغازه باشد. ۳. ارتفاع آن حداکثر ۳.۵ متر باشد. ۴. عمق مغازه بیشتر از عرض آن باشد. ۵. استفاده تجارتي در طبقه همکف باشد. تبصره: عوارض مربوط به احداث تجاری شناور در قالب P' توسط شورای محترم شهر تنظیم می گردد.
				۷۳۰۰	منطقه	استفاده های ممنوع - احداث انبارهای دائمی و سردخانه های عمده، کاربری کارگاهی چون صافکاری، رنگ آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل همانند کارواش تعویض روغن و امثال آن که ایجاد آلودگی و سروصدا می نمایند. - احداث هر گونه کاربری که برای واحدهای تجاری، و مسکونی مجاور ایجاد مزاحمت نمایند. - احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، اداری، فرهنگی و سایر خدمات مورد نیاز ساکنین شهر در بازار فروش دام در بخش جنوبی کمربندی (خارج از محدوده شهر) ممنوع می باشد. — مالکین قطعات دارای کاربری تجاری در صورتی که به صورت غیراصولی و بدون پرداخت هزینه های قانونی اقدام به احداث کاربری تجاری نموده اند، ملزم به پرداخت هزینه های مربوطه بوده و در غیر این صورت احداث کاربری تجاری در این قطعات ممنوع می گردد و بایستی به کاربری پایه مسکونی تغییر نمایند.
		۷۴۰۰		۷۴۰۰	مجاز	

ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری تجاری									عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداقل عرض قطعه (متر)	حداکثر نسبت طول به عرض	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع (متر)	حداقل زیربنای مفید (مترمربع)	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی	۷۱۱۰	بازار	۵۰	۸	-	۸۰٪	۸۰٪	۲	ارتفاع مفید طبقه همکف در واحدهای تجاری منفرد حداقل ۳٫۶ متر و حداکثر ۴٫۸ متر و در مجتمع های تجاری و فروشگاه های بزرگ ۴٫۵ متر است. ارتفاع مفید سایر طبقات ۳متر است. تغییر ارتفاع مفید سایر طبقات با ارائه توجیه فنی و تایید مراجع ذیربط مجاز است.	- در صورتی که زمین دارای یک ممر باشد ۱۰٪ سطح زمین بایستی در منتهی الیه زمین به صورت نورگیر و یا پاسیو احداث گردد (به صورت گل کاری و آب نما). - عقب نشینی جانبی حداقل (۱٫۵ متر) پس از ارتفاع ۷ متر (مجموع طبقه همکف و اول) از بر املاک مجاور به منظور نورگیری طبقات فوقانی و تعبیه پله اضطراری و تسهیلات احتمالی الزامی است. چنانچه به علت عرض کم زمین (مانده زمین ۵ متر و کمتر می باشد) و نتوان در این طبقات عقب نشینی جانبی را به نسبت پلاک مجاور بعمل آورد ساختمان مشمول محدودیت ارتفاع خواهد شد و حداکثر ۲ طبقه (همکف و طبقه اول) مجاز است . - نحوه استقرار بنا در زمین به گونه ای است که بنا ۳ متر از معبر فاصله داشته باشد و مالکان موظف به محوطه سازی در این سطح می باشد. - پیش آمدگی از معبر اصلی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتیمتر صرفاً جهت احداث تابلو و جعبه گل .	محدوده جرم گذاری (حوزه ساخت)
				۷۱۲۰	بازار	۷۰	۸	-	۸۰٪	۸۰٪	۲			
				۷۱۳۰	منطقه	۱۰۰	۱۲	-	۹۰٪	۱۶۰٪	۲			
				۷۱۴۰	شهر	۲۵۰	۲۰	-	۸۰٪	۱۸۰٪	۳			

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ضوابط و مقررات ساختمانی مشترک کاربری تجاری						
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	تراکم ساختمانی	سایر ضوابط					
				۷۱۰	تفکیک	- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۸۰ درصد سطح قطعه جهت استفاده (انبار، سرویس های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ) تا ارتفاع ۲.۵ متر برای تمامی رده های خدمات تجاری مجاز است. - حداکثر سطح اشغال پایه کاربری تجاری- خدماتی در مقیاس محله ۱۲۰٪، در مراکز منطقه ۱۴۰٪ و مراکز شهر ۱۸۰٪ می باشد.	- تخریب و بازسازی ساختمانهای موجود در اراضی کاربری تجاری، در صورت داشتن حقوق مکتسبه و به اندازه آن، طبق ضوابط و مقررات این مجموعه بلامانع است. - کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری با توجه به طرح و نقشه تفصیلی (پروفیل طولی و عرضی معبر) تعیین می گردد . - احداث پاساژ یا مجتمع های تجاری و خدماتی مشروط به رعایت ضوابط و مقررات احداث پاساژ در قطعات ۵۰۰ مترمربع و بالاتر مجاز است . - در صورتیکه ساختمان ۴ طبقه و بیشتر احداث گردد تأمین آسانسور به تعداد مورد نیاز مطابق با ضوابط باید تعیین گردد . - سطح طبقه همکف حداقل می بایست ۳۰ سانتیمتر بالاتر از سطح پیاده رو باشد . - تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچک تر امکان پذیر نمی باشد اما تجمع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ تر بلامانع خواهد بود . - ارتفاع طبقه زیر همکف (زیرزمین) ۳ متر، در طبقه همکف ۵ متر و طبقه اول و بالاتر حداقل ۳ متر خواهد بود. - کلیه مجوز کاربری های تجاری که تا قبل از تهیه طرح حاضر صادر شده باشند، به قوت خود پابرجا خواهند بود. در صورت هر گونه تخریب، بازسازی یا بهسازی در ملک دارای مجوز تجاری قبلی، به منظور ادامه کار بایستی ضوابط تجاری را رعایت نماید. - در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور و معلولین می بایست در نظر گرفته شود . - کف پنجره هایی که مشرف به خیابان اصلی نبوده و مشرف به مناطق مسکونی است باید به میزان ۱.۷۰ متر از کف اتاق فاصله داشته باشد . - مرمت و نوسازی واحدهای تجاری موجود(واحدهای دارای حقوق مکتسبه طبق ضوابط و مقررات ملاک عمل) با سطح زیربنای فعلی آن، پس از رعایت تعریض گذر و سایر ضوابط و مقررات بلامانع است. - احداث زیرزمین در کاربری تجاری با مقیاس محلی مجاز نمی باشد. - احداث زیرزمین در کاربری تجاری با مقیاس ناحیه ای و منطقه ای به منظور استفاده پارکینگ، انباری، مرکز تأسیسات (سیستم های گرمایش و سرمایش، برق و...)، حداکثر تا سطح اشغال مجاز است. - به استثنای سطوح پارکینگ، انباری، موتورخانه، سرویس های بهداشتی عمومی و کلیه مساحت زیرزمین در صورتی که به صورت تجاری استفاده نشود، سایر سطوح ساخته شده جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد. - پله های دسترسی به طبقات بالای واحد تجاری خطی بایستی دو طرفه(رفت و برگشتی) بوده و در صورت عدم امکان فنی با رعایت حداقل عرض ۱ متر در کمینه فنی شهرداری سبزو راه حل یابی شود. - حداکثر مساحت زیرزمین برابر است با حداکثر زیربنای مجاز در همکف. - حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲.۷۰ متر می باشد. - حداکثر ارتفاع روی سقف زیرزمین (کف همکف) از بر معبر مجاور ۴۰ سانتی متر می باشد. - سرریز فعالیتی خدمات تجاری به اندازه مازاد باقی مانده از عرض مجاز پیاده رو(در صورتی که عرض پیاده بر مازاد بر عرض لازم باشد) در صورت عدم شکایت همسایگان بلامانع است.					
								۷۱۴۰	منطقه	۷۱۰	تجاری	۸۰ درصد می باشد. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۸۰ درصد می باشد. حداکثر تعداد طبقات واحد تجاری در مراکز محلات یک طبقه است. در صورت پیش بینی کاربری تجاری در اختلاط با سایر کاربریهای مجاز، طبقه دوم نمی تواند به فعالیت تجاری اختصاص یابد. ارتفاع مجاز واحدهای تجاری در مقیاس محلی، در طبقه همکف حداقل ۴.۵ و چنانچه از ۵ متر بیشتر بشود یک طبقه از تراکم کسر می گردد. احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری محلی غیرمجاز است. استقرار عملکرد تجاری در مقیاس محلی در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر غیرمجاز است. نگهداری از فضاهای سبز پیش بینی شده در جلو کاربریهای تجاری محله ای به عهده استفاده کننده از پلاک مذکور (مالک و یا مستاجر) می باشد.
								۷۱۴۰		۷۱۰	انتقالی	۱۶۰ درصد می باشد. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی این واحدهای تجاری ۱۶۰ درصد می باشد. حداکثر تعداد طبقات بنای تجاری در مراکز ناحیه ای برابر دو طبقه است. احداث زیرزمین در کاربری تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انباری، مرکز تأسیسات (سیستم های گرمایش و سرمایش، برق و...)، مجاز است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی مجاز محسوب نمی گردد. طبقه بالای طبقه همکف می تواند در واحدهای تجاری دارای عملکردی مسکونی یا تجاری با ماهیت خدماتی (دفاتر مهندسی، مطب پزشک و دندانپزشک، دفاتر وکالت، شرکتهای بیمه و خدمات مشابه) باشند. حداکثر تراکم ساختمانی تجاری خطی در تمامی محورها با رعایت میزان عقب نشینی اعلام شده در طرح تفصیلی از بر معبر در همکف منطبق بر تراکم مجاز اعلام شده در حوزه مسکونی همان محدوده تعیین می شود. تبصره ۱: به منظور تشویق مالکین جهت اجرای عقب نشینی معابری که احداث واحد تجاری در آن مجاز اعلام شده تنها برای واحدهای تجاری خطی، تراکم مجاز قبل از تعریض محاسبه خواهد شد مشروط به اینکه از سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز مربوط به آن محدوده تجاوز ننماید. تبصره ۲: چنانچه عمق پلاک واحد تجاری خطی از ۱۲ متر بیشتر باشد تابع ضوابط کاربری تجاری متمرکز خواهد بود. تبصره ۳: چنانچه برای مالکان حقوق مکتسبه ای در زمینه احداث واحد تجاری (قبل از سال (زمان تهیه طرح سال ۱۳۹۶) کسب شده باشد شهرداری سبزو ار نسبت به پاسخگویی مطابق ضوابط مصوب طرح عمل خواهد نمود. ارتفاع مجاز واحدهای تجاری در طبقه همکف، معادل ۴.۵ متر (مفید) و در طبقات فوقانی حداکثر ۳ متر پیشنهاد می شود. ضمناً می توان در طبقه همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.

کارکرد اصلی				عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	تفکیک و تجميع	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	سایر ضوابط
									— تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه و بالای سطح نیم طبقه ۲.۳ متر باشد. در صورتی که مجموع ارتفاع مفید این واحد تجاری از ۵ متر بیشتر شود، نیم طبقه به عنوان یک طبقه محسوب می‌شود. - تبصره ۲: حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم سطح مغازه در همکف باشد. - تبصره ۳: حداقل ارتفاع واحد تجاری ۳ متر می‌باشد. - استقرار عملکرد تجاری در مقیاس ناحیه شهری در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از ۱۸ متر غیرمجاز است. — قطعات بر محورهای امام خمینی، طبرسی، اسدآبادی، ابومسلم و بلوار صنعت مجاز به احداث کاربری تجاری در مقیاس ناحیه ای می باشند. کاربری تجاری در مقیاس منطقه و شهر — ارتفاع مجاز واحدهای تجاری در طبقه همکف، معادل ۴.۵ متر (مفید) و در طبقات فوقانی حداکثر ۳ متر پیشنهاد می‌شود. ضمناً می‌توان در طبقه همکف به شرط تامین دسترسی از داخل مغازه نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود. - حداکثر سطح اشغال مجاز واحد تجاری در طبقه همکف ۷۵ درصد می‌باشد. — حداکثر تراکم مجاز ساختمانی این واحدهای تجاری با رعایت تراکم ساختمانی و اصول همجواریها، عدم اشراف و سایه‌اندازی ارتفاع ساختمان حداکثر تا ۱۷۵ درصد مجاز است. - حداکثر تعداد طبقات بنای تجاری در مراکز منطقه و شهری برابر سه طبقه است. — عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای کار و فعالیت به میزان حداقل ۰.۰۵ عرض گذر متصل به قطعه الزامی است. — حداکثر تراکم ساختمانی تجاری خطی در تمامی نقاط محورها با رعایت میزان عقب نشینی اعلام شده در طرح تفصیلی از بر معبر در همکف منطبق بر تراکم مجاز اعلام شده در حوزه مسکونی همان محدوده طبق جدول حدنصاب تفکیک و تراکم تعیین می‌شود. احداث نیم طبقه فقط در طبقه همکف مجاز بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد ولی جزء زیربنا به حساب می‌آید. - استقرار عملکرد تجاری در مقیاس منطقه و شهر در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از ۱۸ متر غیرمجاز است. — قطعات بر محورهای اسرار، کاشفی، پاسداران، بلوار کوشک، چمران، بلوار شریعتی، مدرس، رازی، کشاورزی، طالقانی، بیهقی مجاز به احداث کاربری تجاری در مقیاس منطقه و شهر می باشند. - قطعات مسکونی واقع در بر خیابان رازی در صورت تامین عمق ۵ متر می توانند از ضابطه تجاری شهر و منطقه استفاده نمایند. - واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن) - احداث مجتمع‌های تجاری(پاساژ) در اراضی کاربری تجاری در عملکردهای شهری و منطقه‌ای با شرایط زیر مجاز است. - حداقل بر ۱۵ متر و حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع باشد . - این اراضی معمولاً شکل خطی نداشته و عمق پلاک بیش از ۱۲ متر باشد احداث مجموعه‌های تجاری متمرکز در این اراضی مجاز می‌باشد. — حداقل ۴۰ درصد از سطح زیربنا در هر طبقه مجتمع‌های تجاری (پاساژ) بایستی جهت عبور و مرور مراجعین در نظر گرفته شود و جزو تراکم محسوب نشود. - در مجموعه‌های تجاری تمام تراکم مجاز می‌تواند مورد استفاده تجاری واقع شود. — حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۲ مترمربع کمتر باشد مشروط به اینکه حداقل عرض مفید ۳ متر در نظر گرفته شود. - حداقل سهم العرصه اعیان واحد تجاری در مجتمع های تجاری به میزان ۱۲ متر مربع باشد. - در خصوص تامین پارکینگ در زمین دیگر حداکثر فاصله از مجتمع تجاری ۱۵۰ متر باشد. - برای پاساژهای تجاری بیش از ۳۰ واحد یک اتاق اطلاعات، نمازخانه و اتاق کودک الزامی است. - حداقل عرض راهروهای اصلی بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۴/۵ متر و در طبقات ۳ متر پیشنهاد می‌گردد. در صورتی که در راهروها نورگیر و پله تعبیه گردد حداقل عرض بین دو واحد تجاری مقابل ۵/۵ متر خواهد بود. - به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است. — عرض راه پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۲ متر و به صورت دو شیب ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید از ۳۰ متر فاصله داشته باشد. — احداث پله فرار و آسانسور برای مجموعه‌های بیش از ۳ طبقه الزامی است و جز زیربنا محسوب می شود. در صورت احداث خارج از ساختمان جزو زیربنا حساب نمی شود. — در صورت اختصاص یک طبقه زیر همکف به واحدهای تجاری، تامین پارکینگ در طبقات زیرین یا پلاکهای مجاور با تایید کمیته فنی شهرداری مجاز می‌باشد. - کلیه موارد آیین نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است. — به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اطاق تاسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد. - در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می‌گردد. - استقرار فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی توصیه می‌شود. — احداث مجتمع تجاری در خیابانهای با عرض ۱۸ متر به بالا در صورتی که فاصله آن از اولین تقاطع خیابان اصلی که عرض آن بیشتر از ۱۸ متر است، کمتر از ۱۵ متر باشد مجاز است. - تبصره: چنانچه معبر مورد نظر مجاور کمربندی باشد، احداث واحد تجاری بر معبر مذکور مقدور نمی‌باشد. - قطعات بر محورهای پاسداران، رازی، کشاورز، مجاز به احداث کاربری تجاری متمرکز در مقیاس منطقه و شهر می باشند.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ضوابط دسترسی، پارکینگ در کاربری تجاری	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	سایر ضوابط
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی	۷۱۱۰	بازارچه	۱۲	تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری منفرد (تا ۲۰ مترمربع) الزامی است.
				۷۱۲۰	بازارچه	۱۶	تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری منفرد (تا ۲۰ مترمربع) الزامی است.
				۷۱۳۰	منطقه	۱۸	تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری منفرد (تا ۲۰ مترمربع) الزامی است.
				۷۱۴۰	شهر	۳۰	در ساختمان های تجاری (پاساژ، بازارچه، مجتمع، فروشگاه بزرگ و ..) و با واحد تجاری منفرد با زیربنای مفید بیشتر از ۲۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری الزامی است.
ضوابط پارکینگ		تعداد جای پارک		سایر ضوابط			

۲-۱۸- ضوابط و مقررات کاربری صنعتی (کد ۸۰۰۰)

فعالیت‌های صنعتی شامل کلیه واحدهای صنعتی گروه الف اعم از غذایی و کشاورزی، نساجی و چرم، سلولزی، صنایع کانی غیرفلزی و نظیر آن؛ به بیان دیگر هر نوع فعالیت صنعتی که در سطوح مختلف باشد. لازم به ذکر است کاربری صنعتی گروه الف و ب مشروط به تامین ضوابط و رعایت حدنصاب تفکیک، امکان استقرار در شهر را دارند. شایان ذکر است که ضوابط تابع استانداردها و ضوابط سازمان مربوطه می باشد. در صورت هرگونه بازتخریب و یا بازسازی، واحدهای صنعتی بایستی حدنصاب تفکیک را تامین نماید.

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
۸۰۰	صنعتی	۸۱۴۰	سلولزی	۸۱۴۰	واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی	۸۱۴۰-۸	
					واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سالن بدون رنگ آمیزی واحد	۸۱۴۰-۹	
					واحد صحافی و چاپ خانه ساده	۸۱۴۰-۶	
					واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای	۸۱۴۰-۷	
					واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده	۸۱۴۰-۱	
		۸۱۸۰	ماشین سازی	۸۱۸۰-۱	واحد ماشین الات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی		
				۸۱۸۰-۱	واحد قالب و مدل		

نحوه احداث بنا در کاربری صنعتی و کارگاهی

حد نصاب تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم مجاز (٪)	حداکثر تعداد طبقات	توضیحات
منطبق با حد نصاب تفکیک	۴۰	۴۰	۱	حداقل ارتفاع مفید فضاها ۳/۵ متر و در طبقه همکف تعمیرگاه‌های خودرو حداقل ۴/۸ متر و حداکثر ۱۰ متر

حداقل مساحت تفکیک اراضی صنعتی و کارگاهی

نوع	مقیاس	حداقل مساحت (مترمربع)	توضیحات
کارگاه های تعمیراتی و خدماتی	ناحیه	۳۰۰	حداقل یک بر کارگاه‌های تعمیرگاهی مرکز ناحیه ۱۲ متر می باشد.
	منطقه و شهر	۵۰۰	
تعمیرگاه های مجاز خودرو		۱۰۰۰	

۵-۱- ضوابط و مقررات سیما و منظر شهری

ملاک عمل در کلیه موارد مرتبط در سیما و منظر شهری ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نما و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، ساماندهی منظر شهری) مصوب ۲۵/۹/۸۷" و آیین نامه های مصوب پس از آن می باشد.

ماده یک : اهداف

- ساماندهی سیما و منظر شهری و ایجاد شرایط مناسب زندگی
- احیای الگوی معماری ایرانی - اسلامی مطابق با ابلاغیه شماره ۳۸/۴۱/۸۹۳۶ مورخ ۹۲/۳/۱۲ استانداری خراسان رضوی
- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری
- تحقق راهبرد نهم از برنامه میان مدت حوزه شهرسازی و معماری شهرداری سبزوار در پنجمین دوره اسلامی شهر

ماده دو : تعاریف

۱- **منظر شهری :** محصول برآمده از فیزیک شهر، رخدادهای شهر و فهم ساکنان از تعامل این دو می باشد. منظر شهر متشکل از توده های ساختمانی یا نمای ابنیه، جریان زندگی در شهر، طبیعت شهر، دیده های اصلی و کریدورهای مهم و می باشد که به شکل گیری منظر شهری می انجامد.

۲- **نمای شهری :** کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها

عناصر پر اهمیت در نمای شهری :

- خط زمین : لبه برخورد بنا با زمین ، خط زمین نامیده می شود . خط زمین نمایانگر نحوه ارتباط با زمین است . خط زمین نشان می دهد که ساختمان چگونه به زمین متصل شده و یا چطور بر روی آن نشسته است.
 - خط پیش آمدگی بنا : لبه نمای شهری که از سطح اشغال بنا در املاک شمالی و میزان پیش آمدگی بالکن ها در املاک شرقی و غربی و جنوبی ایجاد می شود.
 - خط طبقات : که از ارتباط اجزا طبقات نظیر پنجره ها و سقف طبقات و تراسها پدید می آید.
 - خط آسمان : مرز جدایی حد انتهایی جداره ساختمان ها و آسمان از دید ناظر که از کنار هم قرار گیری مجموعه های ساخته شده و فضای ما بین تشکیل می شود.
- ۳- **نمای ساختمان :** جداره خارجی ساختمان است که در معرض دید قرار دارد و اجزای آن حجم ، فرم ، سطوح باز و بسته و تقسیم کننده های عمودی و افقی و مورب می باشد.

عناصر پر اهمیت در نمای ساختمان :

- مصالح : مهمترین اجزا و عنار تشکیل دهنده شکل و فرم نما که از دید ناظر قابل رویت می باشد.
- ورودی : ورودی ساختمان مدخل ارتباطی فضای عمومی به فضای خصوصی ساختمان و از مهمترین عناصر و نشانه های ساختمان می باشد.
- بازشوها : سطحی از نما و یا دیوار های ساختمان که به منظور عبور یا تامین نور و تهویه با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان باز و بسته شدن را دارد پوشیده می شود.
- پیش آمدگی : تغییرات حجمی نما که از سطح کلی نمای ساختمان بیرون زدگی دارد.
- بام بنا : سقف بیرونی آخرین طبقه ساختمان به عنوان بام طلقی می شود که همچون پوسته ای بر سر ساختمان قرار دارد که از نظر بصری به عنوان نمای پنجم ساختمان تلقی می گردد.
- ملحقات : کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت های شهری ، کلیه کانال های تاسیسات نمایان در نماها و در جدارهای شهری شامل کولر (اسپیلیت) ، کانال های کولر، ناودان ها، سیم ها و کابل های برق و تلفن، دودکش بخاری ، لوله های تاسیساتی و.... ملحقات ساختمان به شمار می آیند.

۴- **ساختمان های با اهمیت :** بخشی از نمای شهر است که در مقیاس میانی به عنوان عنصر نشانه و معرف محیط عمل می کند تاثیر ساختمان های با اهمیت در پدیده منظر شهری بارز است و در قلمرو خود به عنوان بنای شاخص به نظر می آید . نظیر ساختمان های دولتی، مساجد و حسینیه ها و ساختمان های حاشیه میادین اصلی

۵- **ساختمان های عادی:** بناهایی اغلب با کاربری مسکونی که ویژگی هماهنگی با بناهای مجاور و زمینه، مهمترین معیار تصمیم گیری در مورد آنهاست.

ماده چهار: ضوابط و مقررات

مصالح

- عدم استفاده از رنگ های نامتعارف و ناهمگون در نمای ساختمان
- پرهیز از بکارگیری مصالح متعدد در نمای ساختمان. توصیه می گردد حداکثر از سه نوع مصالح استفاده شود.
- عدم استفاده از فرم های نامتعارف نماها و ستون های رومی و نظایر آن
- عدم استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای) جداره ای بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی
- جنس مصالح نمای ساختمان ها باید از مصالح بومی منطقه نظیر آجر و سنگ باشد
- استفاده از مصالح و تکنولوژی های نوین در طراحی و اجرای نماهای ساختمان باید هماهنگ با اصول مقررات ملی ساختمان باشد.
- تناسب نماهای طراحی شده ساختمان با ساختمان های مجاور در صورت برخورداری از کیفیت مناسب توصیه می گردد.

ورودی در نما

- در نظر گرفتن عقب نشینی در ورودی های اصلی ساختمان ها در معابر و ایجاد پیش فضای ورودی توصیه می گردد.
- در کوچه ها و خیابان ها فقط یک درب ورودی پارکینگ با طول حداکثر ۳/۷۰ متر تجاوز خواهد بود مگر آن که طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در این صورت می توان از دو درب ورودی استفاده گردد.
- باز شدن درب بنا به داخل معبر ممنوع می باشد.

بازشوها در نما

- ممنوعیت ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در سطح پایین نما (خط زمین)
- پرهیز از احداث پنجره های بزرگ در بدنه خارجی بنا و سطوح نورگیری پنجره ها از معابر حداکثر ۵۰٪ سطح نما
- ممنوعیت استفاده از فرم های نامتعارف و نامناسب با معماری بومی درخصوص پنجره ها و بازشوها در نما می بایست در تناسب با خطوط نمای ساختمان های مجاور باشد.
- متراژ سطح کل پنجره ها ۳۰ تا ۵۰ درصد سطح کل نما باشد.
- رعایت هماهنگی و تناسب ابعاد و موقعیت استقرار در سطح نمای ساختمان ها الزامی است.

بام بنا

- ممنوعیت تعبیه هر گونه عناصر تاسیساتی (از قبیل ونت ها، دودکش ها و...) در بام بدون پوشش مناسب، به صورتی که از معابر جانبی قابل رویت باشد.
- ضرورت هماهنگی خط پیشانی ساختمان، پیش آمدگی و ترازبام با ساختمان های همجوار
- ضرورت هماهنگی فرم، نما، رنگ و شکل غالب بام با ویژگی های معماری بومی
- ضرورت در نظر گرفتن تدابیری همچون آبچکان برای بام به نحوی که از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری شود.

ملحقات

- ممنوعیت تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری و هر صنف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که صنف مذکور در حاشیه آن قرار دارد با عرض ۱۵۰ سانتی متر و طول ۴۵۰ سانتی متر است.
- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری در سطح شهر باید در انطباق با مبحث بیستم (علائم و تابلوها) مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف باید تهیه شود.
- کلیه کانال های تاسیسات نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولر (اسپیلیت)، کانال های کولر، ناودان ها، سیم ها و کابل های ضروری برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی و ... از نمای شهری حذف شده و قابل مشاهده نباشد.
- ضرورت طراحی محل تابلو در طراحی نمای ساختمان ها

ماده پنج : ضوابط و مقررات بافت تاریخی

در محدوده بافت تاریخی کلیه طبق ضوابط اداره کل میراث فرهنگی استان خراسان رضوی اعمال گردد.

پیوست شماره ۱- ضوابط کلی اداره کل میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری خراسان رضوی در محدوده بافت فرهنگی -تاریخی

محدوده بافت فرهنگی - تاریخی اِلاغی شهر سبزوار که با خط چین بنفش بر روی نقشه مشخص شده است، نیازمند تهیه طرح تفصیلی ویژه بافت تاریخی می باشد. لذا ساخت و ساز در اراضی و محدوده هایی که از نظر وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و شورای عالی دارای ارزش تعیین شده اند، می بایست با رعایت کلیه ضوابط و مقررات آن اداره کل صورت پذیرد. تا زمان تهیه طرح تفصیلی ویژه بافت تاریخی شهر سبزوار، ساخت و ساز با ضوابط زیر ملاک عمل قرار گیرد:

- ۱- هرگونه دخل و تصرف، تعمیر، تغییر در عرصه آثار تاریخی ثبت شده در فهرست آثار ملی بدون هماهنگی با میراث فرهنگی ممنوع است.
- تبصره: آثار تاریخی که از این پس شناسایی و در فهرست آثار ملی ثبت گردند نیز قوانین مربوط به ثبت آثار بر آن ها مترتب خواهد بود.
- ۲- حفظ دانه بندی بافت الزامی است (تفکیک و تجمیع ممنوع است). در صورت نیاز به تفکیک و یا تجمیع در محدوده صرفاً پس از هماهنگی با اداره کل میراث فرهنگی استان و اخذ تاییدیه شورای فرهنگی امکان پذیر خواهد بود
- ۳- ساخت و سازهای جدید منطبق بر ساخت و ساز اصیل ملک و با تراکم کم مجاز است. در صورت درخواست متقاضی برای استفاده از تراکم مصوب، تاییدیه شورای فنی میراث فرهنگی باید اخذ گردد.
- ۴- تغییر کاربری در محدوده ممنوع است.
- ۵- احداث خریشته و پیلوت در در محدوده بافت تاریخی ممنوع است.
- ۶- وسایل و تاسیسات مکانیکی مربوط به ساختمان نظیر کولر و غیره نباید از خیابان و یا معابر عمومی دیده شود و می بایست جای معین و مناسبی در نقشه که تصویب می رسد. برای آن پیش بینی گردد.
- ۷- ساخت و ساز، صدور پروانه ساختمانی و پایانکار بهره برداری در محدوده بافت تاریخی مصوب شهر سبزوار، منوط به اخذ ضابطه ساخت و ساز از میراث فرهنگی و تهیه نقشه های معماری بر اساس ضوابط اعلام شده و هماهنگ با بافت تاریخی و اخذ تاییدیه شورای فنی اداره کل میراث فرهنگی استان می باشد.
- ۸- نگهداشت و تقویت عناصر معماری قدیم برای حفظ آشنایی فضا الزامی است.
- ۹- ایجاد معابر جدید و بازگشایی معبر مجاز نیست. حفظ ساختار کلی گذرها و اعمال حداقل تغییر در آن ها الزامی است.
- ۱۰- در کفسازی پیاده روها از ایجاد سطح خودداری شود.
- ۱۱- از استقرار کاربری های نامتناسب با نقش و شخصیت فضا، در هر قسمت از محدوده بافت تاریخی باید جلوگیری شود.
- ۱۲- نورپردازی مناسب فضاها، عرصه ها و پاتوق ها، نشانه های شهری، ساختمان ها و کاربری های شاخص و .. توصیه می شود.
- ۱۳- طرح، شکل، جنس، رنگ، اندازه، ارتفاع و ... منابع روشنایی در امتداد یک خیابان و یا کل یک فضای شهری باید همسان و متناسب با بافت تاریخی باشد.
- ۱۴- توجه به رعایت مقیاس انسانی فضا و حفظ ساختار گذرها و فضاها بافت تاریخی در هرگونه اقدام برای فضای شهری الزامی است.
- ۱۵- ساخت و ساز در مجاورت گذرهای اصلی محدوده می بایست به گونه ای باشد که منجر به مسدود شدن کریدورهای دیداری نگردد.
- ۱۶- استفاده از هر نوع جداکننده ای که باعث محدود شدن دید و ایجاد فضاها دور از نظارت شود مجاز نمی باشد
- ۱۷- توصیه می گردد کارکرد بناهای پیرامون عناصر نشانه ای و بناهای تاریخی در تناسب و سازگاری با عملکرد بنا و فضای پیرامون آن باشد.
- ۱۸- تقویت فعالیت های گردشگری و جاذب جمعیت به محدوده محورهای اصلی بافت تاریخی - فذهنگی توصیه می شود.
- ۱۹- کلیه موارد فوق الذکر می بایست طبق قوانین جاری از میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان مجوزهای لازم را اخذ نماید.