

ردیف	سمت	محل درج مهر و امضا
۱	کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی خراسان رضوی	
۲	شهردار سبزوار	
۳	مهندسین مشاور پرداراز	

فهرست مطالب

۶	کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و نقاط مختلف آن
۶	مقدمه
۷	۱- تعاریف مفاهیم
۱۷	۲- ضوابط و مقررات اجرایی طرح
۱۷	۲-۱- مسکونی و خدمات
۱۷	۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۱۸	۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط
۱۸	۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع
۱۸	۲-۱-۴- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی
۱۹	۲-۱-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۱۹	۲-۱-۵-۱- تراکم ساختمانی
۱۹	۲-۱-۵-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان
۱۹	۲-۱-۵-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان
۱۹	۲-۱-۵-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین
۲۰	۲-۱-۵-۵- سایر فضاهای باز
۲۰	۲-۱-۵-۶- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام
۲۰	۲-۲- کاربری تجاری
۲۰	۲-۲-۱- استفاده‌های مجاز
۲۰	۲-۲-۲- استفاده‌های مشروط
۲۰	۲-۲-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۱	۲-۲-۴- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۱	۲-۲-۵- کاربری آموزشی
۲۱	۲-۲-۶- استفاده‌های مجاز
۲۱	۲-۲-۷- استفاده‌های مشروط
۲۱	۲-۲-۸- استفاده‌های ممنوع
۲۲	۲-۳-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۳	۲-۳-۵- شعاع دسترسی
۲۳	۲-۴- آموزش عالی
۲۴	۲-۵- کاربری مذهبی
۲۴	۲-۵-۱- استفاده‌های مجاز
۲۴	۲-۵-۲- استفاده‌های مشروط
۲۴	۲-۵-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۴	۲-۵-۴- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۵	۲-۶- کاربری فرهنگی
۲۵	۲-۶-۱- استفاده‌های مجاز
۲۵	۲-۶-۲- استفاده‌های مشروط

۲۵	۲-۶-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۵	۲-۶-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۶	۲-۷-۷- کاربری ورزشی
۲۶	۲-۷-۱- استفاده‌های مجاز
۲۶	۲-۷-۲- استفاده‌های مشروط
۲۶	۲-۷-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۶	۲-۷-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۶	۲-۸-۸- گردشگری و پذیرایی
۲۶	۲-۸-۱- استفاده‌های مجاز
۲۶	۲-۸-۲- استفاده‌های مشروط
۲۷	۲-۸-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۷	۲-۸-۴- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۷	۲-۹-۹- کاربری بهداشتی - درمانی
۲۷	۲-۹-۱- استفاده‌های مجاز
۲۷	۲-۹-۲- استفاده‌های مشروط
۲۷	۲-۹-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۸	۲-۹-۴- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا
۲۸	۲-۱۰-۱۰- کاربری اداری و انتظامی
۲۸	۲-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز
۲۸	۲-۱۰-۲- استفاده‌های مشروط
۲۸	۲-۱۰-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۸	۲-۱۰-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا
۲۹	۲-۱۱-۱۱- فضای سبز و باز
۲۹	۲-۱۱-۱- استفاده‌های مجاز
۲۹	۲-۱۱-۲- استفاده‌های مشروط
۲۹	۲-۱۱-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۹	۲-۱۱-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۳۰	۲-۱۲-۱۲- کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۳۰	۲-۱۲-۱- استفاده‌های مجاز
۳۰	۲-۱۲-۲- استفاده‌های مشروط
۳۰	۲-۱۲-۳- استفاده‌های ممنوع
۳۰	۲-۱۲-۴- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغ های شهری
۳۴	۲-۱۳-۱۳- پهنه کارگاههای صنفی غیرمزاحم
۳۴	۲-۱۳-۱- استفاده‌های مجاز
۳۴	۲-۱۳-۲- استفاده‌های مشروط
۳۴	۲-۱۳-۳- استفاده‌های ممنوع
۳۴	۲-۱۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۳۴	۲-۱۴-۱۴- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری
۳۴	۲-۱۴-۱- استفاده‌های مجاز
۳۵	۲-۱۴-۲- استفاده‌های ممنوع

۳۵	۲-۱۴-۳ ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا
۳۵	۲-۱۵-۱ کاربری حمل و نقل و انبار
۳۵	۲-۱۵-۱-۱ استفاده‌های مجاز
۳۵	۲-۱۵-۲ استفاده‌های مشروط
۳۵	۲-۱۵-۳ استفاده‌های ممنوع
۳۶	۲-۱۵-۴ ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا
۳۷	۲-۱۶ ضوابط مربوط به سیما و منظر
۳۷	۲-۱۷ ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری
۳۸	۲-۱۸ ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساختهای شهری
۳۸	۲-۱۹ ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری
۳۹	۳- ضوابط و مقررات عام ساختمانی
۳۹	۳-۱- تأسیسات ساختمانی
۴۰	۳-۲- همجواریها
۴۰	۳-۳- ساخت و ساز در قطعات اصلاحی
۴۰	۴- ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری های مختلف
۴۳	۵- کلیات ضوابط شبکه معابر
۴۳	۵-۱- عرض معابر
۴۴	۵-۲- شعاع قوس در گوشه های تقاطع
۴۶	۶- ضوابط مربوط به آثار تاریخی
۴۹	۷- ضوابط و مقررات حریم شهر
۴۹	- حریم شهر
۵۱	- ضوابط و مقررات پهنه ها در حریم شهر سبزوار
۶۵	- ضوابط و مقررات مربوط به نقاط در حریم شهر سبزوار
۷۵	- ضوابط و مقررات مربوط به خطوط در حریم شهر سبزوار
۷۹	۸- مغایرتهای اساسی
۸۰	۹- ضوابط و مقررات خاص فنی در مناطق مختلف (مسائل خاص زمین‌شناسی و سطح آبهای زیر سطحی)
۸۰	۱۰- ضوابط و مقررات اجرایی در مورد کاربریهای با تولید آلودگی هوا، صدا، ارتعاش و ...
۸۰	۱۱- ضوابط و مقررات مربوط به مقاوم سازی ساختمانها در برابر حریق
۸۲	پیوست شماره ۱

فهرست جداول

جدول شماره ۱:	طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع شهر سبزوار.....	۱۳
جدول شماره ۲:	حد نصاب تفکیک، حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی در قطعات مسکونی.....	۱۹
جدول شماره ۳:	حداقل مساحت زمین آموزشی (واحد: مترمربع).....	۲۲
جدول شماره ۴:	حداکثر شعاع دسترسی به فضاهای آموزشی.....	۲۳
جدول شماره ۵:	حداقل عرض گذرهای دسترسی بنیست.....	۴۳
جدول شماره ۶:	حداقل عرض گذرهای دسترسی بنیاز.....	۴۳
جدول شماره ۷:	شعاع قوس در گوشه های تقاطع.....	۴۵
جدول شماره ۸:	ضریب اصلاح شعاع قوس گوشه.....	۴۵
جدول شماره ۹:	میزان شعاع قوس بر اساس سرعت طرح.....	۴۵
جدول شماره ۱۰:	پهنه های حریم شهر سبزوار.....	۵۱
جدول شماره ۱۱:	معرفی عملکردهای غالب در پهنهها به همراه ضوابط عمومی.....	۵۲
جدول شماره ۱۲:	حداقل مجاز تفکیک در اراضی زراعی و باغها.....	۵۷
جدول شماره ۱۳:	فواصل معین تاسیسات و تجهیزات شهری از سایر فعالیتها در حریم شهر سبزوار.....	۵۹
جدول شماره ۱۴:	فواصل از منابع آلودهکننده.....	۵۹
جدول شماره ۱۵:	ضوابط عمومی گلخانه کشت فشرده.....	۶۲
جدول شماره ۱۶:	ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز فعالیتهای مشروط در اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴.....	۶۳
جدول شماره ۱۷:	مختصات رقومی گسترههای اختصاص داده شده به آموزش عالی.....	۶۵
جدول شماره ۱۸:	ضوابط عمومی ساخت و ساز در فعالیت تفریحی - توریستی.....	۶۶
جدول شماره ۱۹:	جدول شماره کاربری های ۵ گانه اطراف فرودگاه.....	۷۳
جدول شماره ۲۰:	حریم خطوط برق.....	۷۶

فهرست نقشه

نقشه شماره ۱:	محدوده بافت قدیم.....	۴۸
نقشه شماره ۲:	محدوده حریم شهر سبزوار.....	۵۰
نقشه شماره ۳:	موقعیت نوار ۵ کیلومتر.....	۶۰
نقشه شماره ۴:	محدوده های مصوب با قابلیت دامداری و دامپروری.....	۷۱
نقشه شماره ۵:	پهنه بندی کاربری اراضی در حریم شهر.....	۷۸

فهرست تصاویر

تصویر شماره ۱:	منطقه بندی چهارگانه اراضی اطراف فرودگاه.....	۷۲
----------------	--	----

کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و نقاط مختلف آن

مقدمه

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح جامع سبزوار، در برگیرنده مجموعه‌ای از دستورالعمل‌های اجرایی می‌باشد که با هدف کنترل و نظارت بر اجرای طرح جامع، هدایت روند و شکل توسعه کالبدی شهر طی دوره طرح و ساخت و سازها و هدایت آنها در مسیر تعیین شده برای توسعه و عمران این شهر در طول دوره اجرای طرح تدوین شده است.

مقررات حاضر به منظور کنترل و هدایت این ساخت و سازها در محدوده بافت کالبدی موجود و اراضی توسعه آتی شهر تهیه گردیده و در حقیقت، بخشی از ضوابط و مقرراتی است که در آینده و به موازات تهیه طرح تفصیلی شهر و سایر حوزه‌ها و نقاط محدوده شهر تدقیق و تکمیل خواهد گردید.

بدیهی است که برای اجرای کامل تر طرح، لازم است در رابطه با ساخت و ساز زمین‌های تخصیص یافته به کاربری‌هایی همچون فضاهای آموزشی، فرهنگی، مذهبی، گردشگری و پذیرایی، بهداشتی- درمانی، تأسیسات و تجهیزات شهری و... قوانین و استانداردهای خاص پیشنهادی هر یک از نهادها و ادارات و سازمانهای متولی این گونه کاربریها نیز مورد توجه قرار گیرد. ضوابط و مقررات حاضر، با جزئیات لازم، حتی الامکان، نکات دقیق اجرایی را در مورد هر کاربری مشخص ساخته تا بعنوان راهنما و دستورالعمل، مورد استفاده کادر اجرایی شهرداری و شورای شهر که مسئولیت نظارت بر حسن اجرای طرح را بر عهده دارند، مورد استفاده قرار گیرد. شایان ذکر است برخی از محدوده‌ها در درون محدوده قانونی شهر سبزوار دارای طرح ویژه (مانند طرح بافت قدیم، بافت فرسوده و...) بوده که حسب افق طرح‌های مزبور، تا زمان پایان دوره طرح‌ها هر گونه ساخت و ساز بر اساس ضوابط و مقررات ویژه آن‌ها صورت خواهد گرفت.

دایره شمول ضوابط و مقررات حاضر، عمدتاً کلیه فعالیت‌های مرتبط با توسعه و عمران شهر را در بر گرفته و برای کلیه اراضی الحاقی به محدوده شهر بر اساس ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری، طبق مصوبه ۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری، بایستی طرح آماده‌سازی تهیه و پس از تصویب مراجع قانونی لازم‌الاجرا شود.

ضمناً تدقیق و تکمیل این ضوابط در طرح‌های پایین دست صورت گرفته و پس از تصویب در مراجع قانونی ذیربط ملاک عمل خواهد بود.

۱- تعاریف مفاهیم

اصطلاحات و واژه‌هایی که در تدوین ضوابط و مقررات طرح جامع سبزوار بکار رفته است عبارتند از:

❖ محدوده شهر

عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین 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.

❖ حریم شهر

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

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

❖ نظام تقسیمات شهری

✓ منطقه شهری

از بهم پیوستن چند ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

✓ ناحیه شهری

مجموعه‌ای از محلات که علاوه بر خدمات رفاهی در مقیاس محلات، دارای امکانات و خدمات در مقیاس ناحیه نیز خواهد شد.

✓ محله

مجموعه‌ای از ساختمان‌های مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش، خود را اهل آن محل می‌دانند و تقریباً دارای محدوده معین است.

✓ مرکز محله

محدوده‌ای است که خدمات محله‌ای چون واحدهای تجاری، مسجد، دبستان، مدرسه راهنمایی، پارک و زمین بازی کودک و ... در آن وجود داشته باشد.

✓ کوی (واحد همسایگی)

عبارت از مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشد.

❖ محور خدمات شهری و منطقه شهری

خیابان یا خیابانهای اصلی شهر که در آنها استقرار خدمات با عملکرد شهری و منطقه شهری مجاز می‌باشد.

❖ محور گردشگری

محدوده‌ای که جهت مکانیابی و استقرار کاربریهای گردشگری اختصاص یافته است در طرح، محور بی‌هق- اسرار بعنوان محور گردشگری پیشنهاد شده است.

❖ قطعه زمین

عبارت است از زمینی که دارای یک سند مالکیت می‌باشد.

❖ بر زمین

قسمت یا قسمتهایی (از حدود یک قطعه مالکیت) که مجاور گذر قرار داشته باشد.

❖ کاربری زمین

نحوه استفاده از اراضی شهر را کاربری زمین گویند. منظور از کاربری اراضی وضع موجود و یا کاربری اراضی پیشنهادی، براساس طرح مصوب می‌باشد. شرط صدور پروانه ساختمان کاربری زمین است.

❖ تفکیک زمین

تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به دو یا چند قطعه کوچک‌تر به منظور مالکیت و یا استفاده مجزا از هر قطعه در راستای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و ماده ۶ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری باید اقدام گردد.

❖ تجميع

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسایل مالکیت و سایر مسایل حقوقی)

❖ مساحت باقیمانده (خالص) زمین

مساحت یک قطعه زمین بر اساس ابعاد مندرج در سند رسمی و پس از کسر سطوح واقع در معابر و یا سطح تخصیص یافته به سایر کاربری‌ها.

❖ اراضی بایر

اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آن که صاحب مشخص داشته یا نداشته باشد.

❖ اراضی موات

زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد، زمین‌های مواتی که علی‌رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۵/۴/۵۸ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

❖ اراضی دایر

زمین‌هایی که آباد و احیاء شده و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد.

❖ واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور و مسقف که یک یا چند ورودی به شارع عام (کوچه، بازار، خیابان، میدان و...) و یا شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند و برای اسکان دائمی و یا ادواری مجهز شده باشد.

❖ آپارتمان

عبارت است از دو واحد مسکونی و بیشتر که دسترسی به شارع خاص (راهرو، راه پله مشترک) داشته باشد و امکانات سکونت مستقل چند خانوار را دارد.

❖ خانوار

یک یا چند نفر که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و یا هم خرج هستند.

❖ ساختمان

هر بنای سرپوشیده که برای سکونت و یا فعالیت دیگری در نظر گرفته شده‌است.

❖ ساختمان مسکونی

فضایی مسقف که برای سکونت یک یا چند خانوار معمولی در نظر گرفته شده‌است. ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا، آسایشگاه و نظیر آن نخواهد بود.

❖ کاربری مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین. (عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلف بایستی دسترسی جداگانه داشته باشد).

❖ سطح اشغال

مقدار (درصد) سطح مجاز جهت احداث بنا در یک قطعه زمین.

❖ سطح آزاد (حیات)

قسمتی از قطعه زمین هر کاربری که بعد از احداث زیربنای مجاز باقی می‌ماند.

❖ سطح زیربنای خالص طبقات

عبارت است از سطح کل زیربنا در طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (راهروهای عمومی، آسانسور، پله و ...) تخصیص داده شده است.

❖ مشاعات

سطوح بنا در هر قسمت از طبقات مانند راهرو، پلکان، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، محل بازی، انبارهای عمومی، موتورخانه عمومی، استخر، سطوح پشت‌بام، فضاهای ساخته‌شده عمومی.

❖ ارتفاع ساختمان

عبارتست از فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد یک ساختمان تا روی جدول پیاده روی مجاور قطعه زمین مربوطه (بدون احتساب خرپشته و دست انداز بام)

❖ زیرزمین

عبارتست از قسمتی از ساختمان که ارتفاع تمام شده سقف آن از سطح معبر مجاور حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

❖ طبقه همکف

عبارتست از قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن تا سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

❖ طبقات فوقانی

عبارتست از کلیه طبقاتی که روی طبقه همکف ساخته می‌شود.

❖ پوشش طبقه همکف

عبارتست از سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف.

❖ پیلوت

عبارت است تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می‌گردد. ارتفاع پیلوت حداکثر ۲/۴ متر بوده و سطوح مشرف آن به معبر و فضای باز قطعه می‌بایستی کاملاً باز و با نرده حفظ گردد.

❖ بالکن

سطح سرپوشیده در طبقات اول و بالاتر بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

❖ نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، گذرگاههای عمومی و حیاطهای اصلی و... باشند.

❖ بر ساختمان

خطی است که بعنوان مرز مشترک بین هر پلاک زمین با خیابان یا مرز مشترک بین ساختمان و فضای باز تعیین می‌شود.

❖ ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد یک ساختمان (لبه دست‌انداز بام، خرپشته، بادگیر، دودکش، تجهیزات و یا هرگونه علائم) تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر مجاور قطعه، ارتفاع ساختمان نامیده می‌شود.

❖ تراکم ساختمانی

عبارت است از درصد سطح کل زیربنای ساختمان در طبقات به سطح کل قطعه زمین.

❖ تراکم پایه

حداقل تراکمی که هر قطعه زمین با توجه به برنامه‌ریزی طرح جامع جهت دستیابی به جمعیت‌پذیری طرح می‌تواند بدون پرداخت عوارض اقدام به ساخت نماید. تراکم پایه در این طرح ۱۰۰٪ تعیین شده است.

❖ تراکم مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی تعیین شده در طرح جامع و شهرداری مجاز است بر اساس سقف تعیین شده، تراکم اعطا و اعطای تراکم تا سقف تعیین شده قانونی و مجاز است.

❖ پروانه ساختمانی

طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده و یا حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

❖ سطح کل زیربنا

مجموع سطوح ساخته‌شده در طبقات که در سطح مجاز یک قطعه زمین احداث می‌شود.

❖ سرانه زمین

مقدار زمینی که بطور متوسط به هر یک از ساکنین می‌رسد.

❖ تراکم واحد مسکونی

نسبت تعداد واحد مسکونی به مساحت محدوده‌ای مشخص.

❖ تراکم ناخالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده‌ای مشخص.

❖ تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت کاربری مسکونی در یک محدوده مشخص.

❖ حرایم

به فضائی اطلاق می‌شود که در اطراف یک عامل مصنوع (مانند راه، ساختمان، تاسیسات و...) و با یک عامل طبیعی (مانند رودخانه گسل و...) پیش بینی و حفظ شده و ساخت و ساز و در آن تابع شرایط خاص است.

❖ پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آنرا جزء فضاهای شهری قرار می‌دهد.

❖ دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش‌بینی شود.

❖ سطح معبر

متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین.

❖ گذر پیاده

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طراحی شده باشد.

❖ گذر سواره

معبری است که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طراحی شده باشد.

❖ راه شریانی درجه ۱

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت برتری، عبور عابرین پیاده از عرض راه و نحوه استقرار نوع کاربری‌ها تنظیم می‌گردد. راه‌های شریانی درجه یک دارای عملکرد برون شهری‌اند و به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته‌بندی می‌شوند.

❖ آزاد راه

آزاد راه به راهی اطلاق می‌شود که ترافیک متقابل از یکدیگر جدا می‌باشد و جریان ترافیک در آن جز در تصادفات و راه‌بندان‌ها آزاد است. در این گونه معابر کلیه تقاطع‌ها در آن غیر همسطح و نحوه صحیح ورود و خروج آن کاملاً کنترل شده می‌باشد.

❖ بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزاد راه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا می‌باشد و جریان ترافیک در آن، در طول‌های قابل ملاحظه، پیوسته فرض می‌گردد. نحوه صحیح ورود به بزرگراه و خروج از آن کاملاً کنترل شده می‌باشد و می‌تواند تعداد محدودی نیز تقاطع همسطح مشروط با فاصله‌های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشد.

❖ راه عبوری

ادامه راه‌های برون شهری است که در داخل شهرهای معمولاً کوچک یا روستا عبور می‌کند. این راه‌ها نیز دارای عملکرد ارتباطی است و خروج و ورود وسایل نقلیه به آن نیز کاملاً تنظیم شده می‌باشد و می‌تواند تعداد محدودی نیز تقاطع همسطح مشروط با فاصله‌های بیش از ۲/۵ کیلومتر داشته باشند.

❖ راه شریانی درجه ۲

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و جزء شبکه اصلی راه‌های درون شهری محسوب می‌شوند.

راه‌های شریانی درجه ۲، خود به دو گروه جمع و پخش کننده اصلی و فرعی تقسیم می‌گردند. در راه‌های شریانی درجه ۲ جابجایی و دسترسی به عنوان دو عملکرد اصلی محسوب می‌گردند. بنابراین هر چه تعداد دسترسی‌ها بیشتر شود، نقش جابجایی که همان کارایی گذر می‌باشد کاسته می‌شود. در سلسله مراتب شبکه‌های شهری، شبکه‌های شریانی درجه دوم نقش ارتباط شریانی‌های درجه یک با شبکه خیابانهای محله‌ای را ایفا می‌کنند.

❖ خیابان‌های محلی

حرکت وسایل نقلیه باید در خیابان‌های محلی به نحوی تنظیم شود که نقش اجتماعی آن در اولویت قرار گیرد. بدین منظور سرعت طرح این گونه معابر ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می‌گردد. نقش دسترسی نیز می‌بایست در این گونه معابر به نحوی عمل نماید که از عملکرد نقش اجتماعی معبر کاسته نشود. بدین منظور پیاده‌ها مجازند که در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند. علاوه بر آن به منظور ایمن کردن عبور پیاده‌ها از عرض خیابان‌های محلی، دوچرخه‌ها و دیگر وسایط نقلیه می‌توانند به طور مشترک از سواره‌رو استفاده کنند، حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

در ساعت می باشد. راه های محلی نیز خود به دو گروه اصلی و فرعی متمایز می شوند. در خیابان های محلی اصلی، پیش بینی می شود که حجم ترافیک آن بیش از خیابان های محلی فرعی باشد.

❖ پارکینگ عمومی

عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری، بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.

❖ پارکینگ اختصاصی

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل بدلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند، این محل می تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

❖ ضوابط نحوه استفاده از زمین

انواع کاربری اراضی واقع در محدوده شهر بر حسب گروه های اصلی و فرعی در قالب جدول ذیل تعیین شده و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی، بنا به نیاز شهر و نواحی، محدوده هر کاربری مشخص گردیده است. که ضوابط و مقررات مربوط به هر کاربری در ادامه گزارش ارائه شده است.

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

گروه اصلی	گروه فرعی	
	نام	
شرح		
مسکونی	مسکونی خانواری	شامل واحدهای مسکونی تک واحدی یا چند خانواری می باشد.
	مجتمع مسکونی	محدوده ای محصور با تعداد واحدهای مسکونی مجزا به صورت آپارتمانی و تک خانواری که دارای یک فضای باز مشترک باشند.
	خوابگاه	خوابگاههای دولتی و غیردولتی مانند خوابگاه دانشجویی و ...
مختلط (مسکونی و خدمات و...)	مختلط مسکونی با سایر خدمات و...	مسکونی - تجاری، مسکونی - درمانی، مسکونی - اداری و...
	مختلط تجاری با سایر	تجاری - کارگاهی، تجاری - اداری و...
پذیرایی - جهانگردی	پذیرایی	غذاخوریهای بزرگ و سنتی، تالارهای جشن و عروسی
	مهمانپذیر	هتل، متل، مسافرخانه، مهمانپذیری و مجتمع های توریستی
کارگاهی - صنعتی	صنایع نساجی و چرم	آماده کردن و تولید چرم برای انواع لباس های زمستانی تولید کفش، تولید کیف و دستکش چرمی، کمر چرمی و اجناس تزئینی چرمی و پسدوزی
	صنایع فلزی و غیرفلزی	اعم از در و پنجره سازی فلزی و آلومینیومی و چوبی، سنگبری و تولید گچبری های آماده، کارگاههای شیشه و شیشه گری، لوستر سازی، کابینت و دکور سازی، تولید سیمان و گچ، تولید مفتول و میخ و تورهای سیمی، تولید قفل و لولاسازی، تولید سنگ توالت و بیده، وان حمام و کل صنایع مربوط به ساختمان و پتروشیمی
	خدماتی خودرو	تعمیرگاه خودرو شامل توردوزی، صافکاری، نقاشی اتومبیل، تعمیر و تنظیم موتور، شاسی کشی و جلوبندی و تعویض روغن، نمایشگاههای اتومبیل، تعمیر دوچرخه و...

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

گروه اصلی	گروه فرعی	شرح
	نام	
تاسیسات و تجهیزات (ز)	تولید، انتقال و توزیع برق	نیروگاه برق، پست های برق فشار قوی، پست های درون شهری برق و ...
	تولید، انتقال و توزیع گاز	ایستگاههای تقلیل یا تقویت فشار گاز، شیرهای اصلی گاز شهری و ...
	تولید، انتقال و توزیع آب و فاضلاب	تامین و توزیع آب، مانند چاهها و موتورهای آب مربوط به تامین آب شهری، مخازن هوایی و زیرزمینی آب مشروب و تصفیه خانه فاضلاب و ...
	پالایشگاه نفت	کلیه امور مربوط به پالایش نفت و تصفیه آن
	ایستگاه آتش نشانی	امداد و کمک رسانی ایستگاههای آتش نشانی
	ایستگاه و مرکز صدا و سیما	تولید برنامه و پخش صدا و سیما مستقر در ایستگاه ویژه
	مراکز جمع آوری و دفن زباله	جمع آوری و دفن زباله توسط شهرداری
	کشتارگاه	محل ذبح حیوانات اهلی با بازدید و بازرسی کارشناسان سازمان گوشت
	پمپ بنزین و CNG	پخش مواد سوختی
	گورستان و غسلخانه	کلیه گورستان های فعال و غیرفعال مسلمان و غیرمسلمان
بازار (س)	عمده فروشی	کلیه مراکز عمده فروشی و حق العمل کاری مانند فروش عمده غلات، پوست و چرم، پوشاک، کفش، قالی و قالیچه، ظروف و وسایل خانگی، داروهای شیمیایی و مواد پاک کننده، کاغذ و محصولات کاغذی و نوشت افزار، ماشین آلات و تجهیزات کشاورزی و صنعتی و ...
	خرده فروشی	تمامی مراکز خرده فروشی که در قالب مغازه یا سوپر مارکت اقدام به فروش کالا در زمینه مختلف می کنند از جمله مواد غذایی، آشامیدنی، دخانیات، مواد آرایشی و بهداشتی، ابزار فلزی رنگ، پوشاک، کفش و کالاهای چرمی، قالی و قالیچه، لوازم و وسایل خانگی و کاغذ و محصولات تحریری و بازی کامپیوتری و ...
	مجتمع تجاری	پاساژها و مجموعه تجاری مغازه های تیپ
	بازار روز	توسط شهرداری در محل معین مستقر، و فروش بصورت نظارتی برپا می گردد.
	میدان میوه و تره بار	میدان میوه و تره بار
	بازار سنتی	محدوده ای است تجاری که مغازه ها و فروشگاههایی با عملکرد غالباً عمده فروشی و با نقش فراشهری در یک یا دو طرف یک یا چند معبریکه عملکرد پیاده دارد، استقرار یافته اند.
	تجاری و خدماتی و مالی	مربوط به بنگاههای ملکی، دفاتر مهندسی و دفاتر مرکز فروش و دفاتر وکالتی و نمایندگی های توزیع روزنامه و قبول آگهی تبلیغاتی و آژانس

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

شرح	گروه اصلی	گروه فرعی
	نام	نام
شعب بانکها توضیح: مراکز سرپرستی و استان بانک ها در قسمت اداری غیردولتی مشخص می گردد.		تجاری و خدماتی و بانکی
محل تجمع و نگهداری کالا، سیلو و سردخانه ها، گمرک	حمل و نقل و انبار	انبار
گاراژ و ترمینال مسافری		گاراژ و ترمینال سواری
گاراژ و ترمینال باربری		گاراژ و ترمینال باربری
محل استقرار موقت خودروها، تیر پارک و...		پارکینگ
زمین آبی و دیمی زیرکشت با آیش و زمین های شخم زده که برای تولید محصولات سالانه به کار می روند. * توجه شود که زمین های آیش با زمین های بایر اشتباه نشود.	اراضی کشاورزی و فضای سبز عمومی	زراعت
باغات محصور و غیرمحصور موجود در شهر که دارای درختان و گیاهان مثمر می باشند.		باغ
پارک ها و فضاهای سبزی که به منظور استفاده عمومی ایجاد شده و برای مردم قابل دسترسی باشد اعم از پارک های عمومی، شهرسازی، فضاهای تفریحی، بازی کودکان، پارک جنگلی، باغ وحش و نظایر آنها		پارک و فضای سبز
محل های پرورش و تولید ماهی		پرورش و تولید ماهی
پرورش و تولید گل و گیاه		پرورش و تولید گل و گیاه
گاوآریها، مرغداریها، طیله ها، و محل های پرورش کرم ابریشم و تولید زنبورعسل و ...		دامداری و دامپروری
سبز رفیوژ		سایر با توضیح
ساختمان های ادارات و سازمان های دولتی به جز نیروهای نظامی و انتظامی	اداری - انتظامی	ادارات دولتی
مراکز ستادی بانکها دفتر نهادها و سازمانهای مردمی، اتحادیه و سندیکاها و ساختمانها یی که به طور کامل به دفاتر و اداره های خاص مثل ادارات بیمه غیردولتی اختصاص یافته است.		بخش اداری - عملکردهای غیردولتی
تمامی پادگانها و سرباز خانه ها و دانشگاه، دانشکده های نظامی و انتظامی، مکان های نگهداری اسلحه و مهمات		نظامی
ساختمانهای اداری نیروی انتظامی، کلانتریها، پاسگاه های انتظامی، پایگاه بسیج		انتظامی
ندامتگاه، زندان، مراکز بازپروری، بازداشتگاههای موقت		زندان
تمامی کتابخانه ها و فرهنگسراهای دارای ساختمان مستقل	فرهنگی	کتابخانه و فرهنگسرا
کلیه سینماها، تاترها و سالن های نمایش		سینما و تاتر
موزه		موزه
کلیه ابنیه های تاریخی و قدیمی با ارزش و درج شماره آثار باستانی		مراکز تاریخی و آثار باستانی
کانون پرورش فکری و نمایشگاههای هنری و ...		سایر فرهنگی
کلیه مساجد و امامزاده ها و مقبره مشاهیر	مذهبی	مسجد و امامزاده
تمامی حسینیه ها، تکیه ها، فاطمیه ها، زینبیه ها و نظایر آنها		حسینیه و تکیه
کلیسا، کنیسه، معبد، آتشگاه و غیره		اماکن مذهبی اقلیتها
مهدکودک	فرهنگی	مهدکودک

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

گروه اصلی	گروه فرعی	شرح
	نام	
	کودکستان	مراکز آموزش رسمی قبل از دبستان
	دبستان	کلیه دبستان های دخترانه و پسرانه اعم از دولتی و غیردولتی و شبانه روزی
	راهنمایی	تمام مدارس راهنمایی دخترانه و پسرانه اعم از دولتی و غیردولتی و عادی و شبانه روزی
	دبیرستان و پیش دانشگاهی	کلیه دبیرستانها و مراکز پیش دانشگاهی دخترانه و پسرانه اعم از دولتی و غیردولتی و عادی و شبانه روزی
	هنرستان و مراکز کار و دانش	تمامی هنرستانها و مراکز کار و دانش دخترانه و پسرانه دولتی و غیردولتی اعم از عادی یا شبانه روزی
آموزش عالی	مراکز آموزش فنی و حرفه ای	کلیه مراکز آموزش فنی و حرفه ای تحت پوشش وزارت کار و امور اجتماعی
	دانشگاهها و مراکز آموزش عالی	کلیه مراکز آموزشی بالاتر از مقطع آموزش متوسط شامل دانشگاههای دولتی، آزاد، پیام نور، آموزشکدههای عالی، دانشسراها، مراکز تربیت معلم، دانشگاه جامع کاربردی، موسسات آموزش عالی غیردولتی
	سایر	تمامی مراکز آموزشی و علمی و پژوهشی دیگر که در تقسیمات فوق قرار نمی گیرند مانند کودکان استثنایی، نابینایان، ناشنوایان و ...
بهداشتی و درمانی	تزریقات	تزریقات
	کلینیک و درمانگاه	کلیه کلینیک های تخصصی و عمومی و درمانگاههای دولتی و غیردولتی، مراکز اورژانس
	بیمارستان	بیمارستانها و زایشگاهها
	سایر مراکز بهداشتی و درمانی	مراکز روانپزشکی و مراکز ترک اعتیاد و ...
	مراکز بهداشتی	کلیه مراکز و خدمات مربوط به امور بهداشتی شامل مددکاری اجتماعی، مراکز مشاوره خانواده، مراکز توانبخشی، خانه سالمندان، مراکز حمایت از افراد بی سرپرست، مرکز بهداشتی، مجتمع بهداشتی، مراکز نگهداری کودکان خیابانی، مراکز نگهداری زنان خیابانی و مراکز انتقال خون
	بهداشتی	حمام و توالت های عمومی
ورزشی	مراکز ورزشی	استادیوم و ورزشگاهها
	مراکز ورزشی سرپوشیده	سالن های سرپوشیده ورزشی، استخر و سونا، زورخانه، مراکز و سالن های بدنسازی و آمادگی جسمانی و نظایر آنها، کلوپ های ورزشی و سرگرمی
	سایر مراکز ورزشی	زمین فوتبال و والیبال، زمین گلف و نظایر آنها
سایر	بایر	اراضی بایر، زمین خالی فاقد کاربری مشخص در صورت امکان با ذکر مالکیت های دولتی
	در حال ساخت	بناهای در حال ساخت
	مخروبه	تمامی بناهایی که به علت شدت فرسودگی و عدم استحکام بنا سکونت و فعالیت در آن صورت نمی گیرد و بلااستفاده مانده اند.
	متروکه	کلیه بناهایی که در حال حاضر رها شده و کاربری مشخصی ندارند.

۲- ضوابط و مقررات اجرایی طرح

در تدوین ضوابط و مقررات طرح اصول زیر مورد نظر قرار گرفته است:

- ❖ ارزشهای معماری و ویژگیهای کالبدی شهر
- ❖ ویژگیهای جغرافیایی و اقلیمی
- ❖ ویژگیهای الگوی ساختار فضایی پیشنهادی
- ❖ ضوابط و معیارهای عمومی شهرسازی
- ❖ ضوابط و آئین نامه های شهرسازی وزارت راه و شهرسازی
- ❖ ضوابط و آئین نامه های ادارات، سازمانها و ارگانهای مختلف شهر

لازم بذکر است که ضوابط تدوین شده در طرح، جهت صدور مجوز به منظور تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی و با هدف کنترل ساخت و سازها و هدایت آنها در مسیر تعیین شده جهت توسعه و عمران بافت موجود و توسعه آتی شهر سبزوار تدوین گردیده است. بدیهی است قوانین و مقررات بالادست مانند مصوبات شورای عالی شهرسازی، هیات وزیران و مجلس شورای اسلامی همواره بر این مقررات تقدم دارد. ضمن آن که در هر یک از مقاطع زمانی، بنا بر ضرورت، امکان تجدید نظر، توسط دستگاه های ذیصلاح در هر یک از مواد و بندهای آن وجود خواهد داشت. ولیکن در هنگام تهیه طرح تفصیلی کلیه کاربریها، تراکمها و ... تدقیق خواهند شد.

۲-۱- مسکونی و خدمات

عملکرد اصلی در این پهنه، مسکن و خدمات پشتیبان سکونت (خدمات با عملکرد محلی و ناحیه ای) است ولیکن بدلیل نیاز کاربری مسکونی به کاربریهای خدماتی، استقرار برخی از کاربریهای دیگر که تحت عنوان کاربریهای مجاز از آنها نام برده می شود بلامانع است.

۲-۱-۱- استفاده های مجاز

با رعایت ضوابط و مقررات هر عملکرد، مشروط بر اینکه جانمایی این کاربریها بر اساس پیشنهادات طرح تعیین شده باشد، استفاده های مجاز عبارتند از:

- احداث ساختمانهای مسکونی بر اساس تراکمهای پیشنهادی طرح جامع
- احداث خوابگاه، پانسیون، منازل مسکونی سازمانی و واحدهای مسکونی دسته جمعی و در نقاط با دسترسی مناسب
- احداث حداکثر یک واحد از مشاغل خانگی، مانند مطب پزشکان، دوزندگی، آرایشگاه، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی مشروط بر اینکه ۱۰ درصد از سطح پلاک و حداکثر ۳۰ مترمربع (در صورت ساخت در واحد مسکونی) را بیشتر اشغال ننموده و شاغلین اصلی از ساکنین همان واحد مسکونی باشند.
- احداث واحدهای تجاری در حد خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند: خواروبارفروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی و میوه فروشی و ...
- احداث برخی تأسیسات و تجهیزات شهری چون باجه پست، ترانسفورماتور و ... با رعایت ضوابط مربوطه.
- احداث خدمات و امکانات رفاهی در مقیاس محله ای و ناحیه ای چون تجاری در مقیاس محله و ناحیه، مراکز آموزشی (پیش دبستانی، دبستان، راهنمایی)، ورزشی، بناهای مذهبی، فضاهای سبز و بازی کودکان و ... بصورت مستقل از واحدهای مسکونی و با رعایت حد نصاب تفکیک مجاز است.

۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث مراکز آموزشی در سطح دبیرستان بصورت مستقل از واحدهای مسکونی در بر معابر بیش از ۱۲ متر تا ۲۴ متر و در نقاط با دسترسی مناسب، با رعایت حد نصاب تفکیک این مرکز آموزشی مجاز است.
- احداث خدمات رفاهی مانند مرکز مشاوره و رفاه خانواده، مراکز فرهنگی مقیاس شهر و منطقه شهری مانند کتابخانه، موزه و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مراکز بهداشتی مانند حمام و توالت‌های عمومی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی مشروط به کاربریهای مجاور، شبکه ارتباطی و... و با رعایت حد نصاب تفکیک مجاز است.

۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر نوع استفاده دیگر از اراضی مسکونی و خدمات، غیر از استفاده‌های مجاز و مشروط مطرح شده، ممنوع می‌باشد.

۲-۱-۴- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی

- صدور هر نوع پروانه و سند تفکیکی، طبق طرح تفکیکی شهرداری و منطبق بر ضوابط طرح و مورد تایید شهرداری قرار گیرد.
- رعایت حداقل سطح قطعات تفکیکی در انواع استفاده‌های زمین الزامی است و هر نوع تفکیک در قطعات کمتر از سطح ارائه شده در ذیل مجاز نمی‌باشد.
- حداقل سطح قطعات تفکیکی مسکونی در محدوده با تراکم ساختمانی بالا، ۲۵۰ متر مربع با عرض حداقل ۱۲ متر تعیین میگردد.
- حداقل سطح قطعات تفکیکی مسکونی در محدوده با تراکم ساختمانی متوسط، ۲۰۰ متر مربع با عرض حداقل ۱۰ متر تعیین میگردد.
- حداقل سطح قطعات تفکیکی مسکونی در محدوده با تراکم ساختمانی کم، ۱۵۰ متر مربع با عرض حداقل ۸ متر تعیین میگردد.
- لازم بذکر است که در نقاط غیررسمی شهر هرگونه ساخت و ساز بر اساس ضوابط و مقررات طرح مربوطه صورت گیرد.
- احداث یک واحد مسکونی در قطعات تفکیک شده (موجود) مسکونی بین ۷۵ تا ۱۵۰ مترمربع با تامین یک واحد پارکینگ بلامانع می‌باشد.
- تعیین تکلیف قطعات موجود تفکیک شده کمتر از ۷۵ مترمربع در داخل بافت مسکونی بدلیل امکان تعریض معابر در طرح تفصیلی و قرارگیری بخشی از این اراضی در طرح، در طرح تفصیلی می‌باشد. البته لازم بذکر است که در صورت تجمیع با قطعات مجاور، ساخت و ساز در این اراضی طبق ضوابط طرح می‌باشد.
- سطح قطعات تفکیکی مجتمعهای آپارتمانی (چون مسکن مهر) بر اساس طرحهای آماده سازی مصوب و تعداد طبقات این ساختمانها با رعایت تراکم ساختمانی مجاز و حقوق ساختمانهای مجاور می‌باشد.
- چنانچه در چند قطعه تفکیکی، قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات تفکیکی قبل از صدور پروانه می‌بایست تجمیع گردد.
- شکل و اندازه قطعات تفکیکی می‌بایست طوری باشد که احداث ساختمان در آنها مانع استفاده صحیح از قطعات مجاور نگردد.
- در زمان تفکیک اراضی، رعایت ضوابط و مقررات مربوط به معابر در مورد عقب نشینی الزامی است.
- تهیه طرحها و تفکیک اراضی شهری بایستی بر اساس ضوابط و توسط مشاور حقوقی و حقیقی دارای صلاحیت انجام گیرد.
- به منظور ایجاد قطعات بزرگ و احداث مجموعه‌های مسکونی، تجمیع قطعات با رعایت ضوابط مربوطه بلامانع است.
- چنانچه در پهنه تراکم ساختمانی بالا، قطعات زمین تفکیک شوند، تراکم ساختمانی قطعه بر اساس اندازه قطعه و طبق جدول شماره ۲ می‌باشد.

- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای شهرسازی و تامین عرض مناسب گذرها، دوربرگردان‌ها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام گیرد.

- دسترسی به کلیه قطعات مسکونی جدید می‌بایست از طریق خیابانهای محله‌ای و معابر دسترسی انجام گیرد.

۲-۱-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۲-۱-۵-۱- تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی در طرح جامع به شرح ذیل می باشد که شرط استفاده از این تراکمها رعایت حد نصاب تفکیک پلاکها در پهنه های تراکمی پیشنهادی می باشد. بر این اساس تراکمهای مجاز عبارتند از:

جدول شماره ۲: حد نصاب تفکیک، حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی در قطعات مسکونی

نوع تراکم	حداقل مساحت تفکیکی (مترمربع)	حداقل عرض قطعه (متر)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر طبقات
کم	۱۵۰	۸	۱۲۰	۶۰	۲
متوسط	۲۰۰	۱۰	۱۸۰	۶۰	۳
زیاد	۲۵۰	۱۲	۲۴۰	۶۰	۴
ویژه **	طبق طرح مصوب و نقشه پهنه بندی تراکم ساختمانی پیشنهادی مشاور				

** لازم بذکر است که این نوع تراکم مربوط به اراضی واقع در توحید شهر می باشد. ولیکن هرگونه ساخت و ساز در این بخش شهر بایستی بر اساس ضوابط ارائه شده در طرحهای تهیه شده مصوب (طرحهای آماده سازی مسکن مهر و...) باشد.

- حداکثر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در قطعات مسکونی کمتر از ۱۵۰ مترمربع، به ترتیب ۶۰ درصد، ۱۲۰ درصد و ۲ طبقه می باشد.

۲-۱-۵-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان

- حداکثر مساحت زیربنای طبقه همکف بر اساس جدول فوق و با توجه به تراکم ساختمانی تعیین شده، ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد.

۲-۱-۵-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

- 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.
- در قطعات مسکونی به ازای هر طبقه، ۳/۳ متر اضافه می شود.
- حداکثر ارتفاع جان پناه ۹۰ سانتیمتر است.

۲-۱-۵-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و هوا و در نظر گرفتن مسائل اشرافیت، مطلوبترین جهت بنای ساختمان شمال غربی- جنوب شرقی است. همچنین در تمامی قطعات شمالی- جنوبی، محل سطح اشغال جهت بنای ساختمان بایستی در شمال زمین در نظر گرفته شود تا حجمهای ساختمانی مانع نورگیری ساختمان و فضای باز قطعات مجاور نشود و اگر تفکیک زمین از قبل بصورت شرقی- غربی صورت گرفته باشد، ساختمان بایستی در قسمت غرب زمین ایجاد گردد.

- محدودیتی برای احداث بنا نسبت به بر شمالی وجود ندارد و فقط رعایت حریم واحدهای مسکونی مجاور و عدم مزاحمت برای آنها الزامی می باشد.

۲-۱-۵-۵- سایر فضاهای باز

- حداقل مساحت حیاط خلوت و حیاطهای داخلی برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان ۱۲ متر مربع است و حداقل عرض آن ۲ متر می باشد.

- کلیه نورگیرهای ساختمان باید مشرف به محوطه باز قطعه تفکیکی باشد هر گونه اشراف به قطعات تفکیکی مجاور، مجاز نمیباشد.

۲-۱-۵-۶- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات (آسانسور و...) بر روی بام باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.

- حداقل ارتفاع جان پناه ۹۰ سانتیمتر است.

- حداکثر ارتفاع خرپشته ۲/۴۰ متر است.

- احداث هر گونه اتاق و انباری موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.

۲-۲-۲- کاربری تجاری

۲-۲-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای تجاری و مراکز خرید، فروشگاه لوازم خانگی، دفاتر مهندسی، شعب بانکها، آزمایشگاه، دوزندگی، تعمیرگاههای لوازم منزل، صنایع دستی، تعمیرات وسایل برقی خانگی و عملکردهای مشابه از این نوع کاربری مجاز می باشد.

۲-۲-۲- استفاده های مشروط

- احداث واحدهای مسکونی در مرکز شهر (بافت مرکزی شهر) بطور مختلط با واحدهای تجاری به شرط رعایت ضوابط بلامانع (تراکم ساختمانی و...) است.

- احداث واحدهای مسکونی در داخل بافت نواحی و محلات (بر اساس نظام تقسیمات شهری پیشنهادی) در طبقات فوقانی ساختمانهای تجاری مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزای واحدهای مسکونی به فضای باز قطعه زمین و معبر مجاور، مجاز است.

- احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل در حد آپاراتی، تنظیم موتور، بالانس چرخ، تنظیم فرمان، رعایت تمهیداتی مانند محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری بطوریکه هیچگونه آلودگی زیست محیطی، صوتی و هوایی نداشته باشد مجاز است.

- احداث هتل و سایر تأسیسات اقامتی و موسسات بهداشتی و درمانی برای استفاده مراجعان سرپایی.

- احداث واحدهای فرهنگی و مذهبی مانند سینما، موزه و...

- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری چون مراکز آتش نشانی و تأسیسات پست، آب، برق و گاز به شرط رعایت ضوابط

ارگانها و سازمانهای ذیربط.

۲-۲-۳- 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 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.

۲-۲-۴- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا ۱

- پلاک‌های دارای این کاربری، از بر معبر تا عمق ۲۰ متر، مشروط به دسترسی آنها از طریق معبر اصلی مشمول ضوابط این کاربری خواهند بود.

- حداقل عمق واحدهای تجاری محلی و ناحیه‌ای ۴ متر و واحدهای تجاری شهری و منطقه شهری ۶ متر است.
- حد نصاب تفکیک اعیانی هر واحد تجاری مقیاس شهر و منطقه شهری ۳۰ مترمربع، مقیاس ناحیه ۲۰ مترمربع و مقیاس محله ۱۲ مترمربع است.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری در محورهای تجاری شهر ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.
- واحدهای تجاری محله‌ای فقط می‌توانند در قالب موارد کسبی زیر احداث گردند:
بقالی، نانوايي، میوه و سبزی فروشی، قصابی، خرازی، آرایشگاه، مطب پزشک، لوازم‌التحریر و بنگاه معاملات املاک و مشابه آن در مقیاس محله

- احداث مجتمع‌های تجاری تنها در محدوده کاربری تجاری پیشنهادی در حاشیه بلوار کشاورز مجاز است، عرض راهرو این مجتمع‌ها نباید از ۵ متر کمتر باشد و حداقل ۴۰ درصد از سطح زیربنا در هر طبقه باید جهت عبور و مرور مراجعین در نظر گرفته شود.
- حداکثر تراکم ساختمانی در مجتمع تجاری پیشنهادی واقع در حاشیه بلوار کشاورز ۲۴۰ درصد می باشد.
- تعبیه و احداث تأسیسات ایمنی و بهداشتی و اطفاء حریق و نورگیری کافی برای واحدهای تجاری الزامی است.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به معلولین در مجتمع‌های تجاری الزامی است.

۲-۳-۳- کاربری آموزشی

۲-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- کاربری‌های مجاز در این قطعات، شامل فضاهای آموزشی مهد و پیش‌دبستانی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی و هنرستان می باشد. البته لازم بذکر است که در این طرح مساحت مورد نیاز کاربری آموزشی به تفکیک محله و ناحیه در سطوح مهد و پیش‌دبستانی، دبستان و راهنمایی برآورد شده ولی مکان آنها مشخص نشده است. مکان آنها در پهنه سکونت و خدمات و با توجه به ضوابط آنها بایستی مستقر و احداث شوند.
- کاربری‌هایی که در همجواری این کاربری، مجاز به استقرار می‌باشند، عبارتند از: مراکز فرهنگی، فضاهای ورزشی و فضای سبز و همچنین احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه‌روزی (مقطع راهنمایی و دبیرستان) که احداث آنها برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

۲-۳-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، سالن غذاخوری، سالن و زمینهای ورزشی، مسجد و مراکز فرهنگی، فضای سبز، تأسیسات زیربنایی برای بخش دولتی و خصوصی در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.

- احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی وابسته به آموزش و پرورش بلامانع است.

۲-۳-۳- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده از اراضی در پهنه کاربری آموزشی بجز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.

^۱ ضوابط و مقررات و حوزه‌های تراکمی به هنگام تهیه طرح تفصیلی تدقیق خواهند شد.

۲-۳-۴ - ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا

- در صورتیکه شرایط ویژه‌ای در تقسیمات شهری حاصل گردد و این ویژگی‌ها منجر به تغییراتی در کمیت و کیفیت مقیاسات مطلوب گردد رعایت ضوابط و آئین‌نامه‌های مندرج در معیارهای کمی و ضوابط توزیع ساختمانها و تأسیسات و تجهیزات آموزشی در مجتمع‌های مسکونی الزامی است.

- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس می‌باشد علاوه بر آن ضوابط زیر باید رعایت گردد.

جدول شماره ۳: حداقل مساحت زمین آموزشی (واحد: مترمربع)

متوسطه				راهنمایی				ابتدایی			مقطع
۷۲۰ نفره	۶۰۰ نفره	۴۸۰ نفره	۳۶۰ نفره	۱۸ کلاسه	۱۵ کلاسه	۱۲ کلاسه	۹ کلاسه	۲۰ کلاسه	۱۵ کلاسه	۱۰ کلاسه	تعداد کلاس
۳۸۵۰	۳۲۰۰	۲۹۵۰	۲۴۵۰	۳۶۰۰	۳۰۰۰	۲۷۵۰	۲۲۰۰	۳۷۵۰	۲۹۵۰	۲۱۰۰	حداقل زمین (مترمربع)

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

- حداقل مساحت کاربری آموزشی - پیش دبستانی ۵۰۰ مترمربع می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای مهدکودک و کودکستان برابر ۵۰ درصد می باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز مهدکودک و کودکستان یک طبقه می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای دبستان ۴۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی آن ۸۰ درصد می باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز دبستان ۲ طبقه می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز برای مدرسه راهنمایی ۴۰ درصد می باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز برای مدرسه راهنمایی ۳ طبقه است.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز برای دبیرستان و هنرستان ۴۰ درصد می باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز برای دبیرستان و هنرستان ۴ طبقه است.
 - رعایت کلیه آیین نامه های ساختمانی و آیین نامه ۲۸۰۰ الزامی است.
- تبصره: کلیه ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس در خصوص تراکم و تعداد طبقات بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.

۲-۳-۵- شعاع دسترسی

رعایت حداکثر شعاع دسترسی های فضاهای آموزشی به شرح جدول زیر می باشد.

جدول شماره ۴: حداکثر شعاع دسترسی به فضاهای آموزشی

دوره تحصیلی			شرح	
متوسطه	راهنمایی	ابتدایی		
۱۶۰۰	۱۲۰۰	۸۰۰	حداکثر فاصله مدرسه تا محل سکونت دانش آموز (متر)	
۲۰	۱۵	۱۰	پیاده	مدت زمان لازم برای طی مسافت بر حسب دقیقه

- 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.
- احداث مدارس آموزشی پیش دبستانی، ابتدایی و راهنمایی در مجاورت خیابانهای اصلی شهر مجاز نمی باشد.
- از احداث مدارس متوسطه در مجاورت آزادراهها و اتوبانهای شهری خودداری شود.

۲-۴- آموزش عالی

برای شهر سبزوار سرانه زمین برای موسسه های آموزش عالی طبق مصوب شورایعالی شهر ساری مورخ ۷۱/۶/۲۳ به شرح ذیل تعیین می گردد.

- زمین مورد نیاز موسسات 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.
- 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 دانشکده های 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 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.

۵-۲ کاربری مذهبی

۵-۱-۱ استفاده های مجاز

- کاربری مذهبی به احداث مصلی، مساجد، حسینیه ها، تکایا، امامزاده و... اختصاص دارد.
- احداث تأسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری مجاز است.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

۵-۲-۲ استفاده های مشروط

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنای ساختمان های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.

۵-۲-۳ استفاده های ممنوع

- 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.

۵-۲-۴ ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربری های مذهبی ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- هرگونه بهسازی بناهای تاریخی و حفاظت شده مذهبی و محیط پیرامون آن با استعلام از اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط آن اداره کل و سایر سازمانهای مسئول خواهد بود.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد مساحت قطعه زمین است.
- حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی، ۲ طبقه است.
- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۴۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات اداره کل اوقاف و امور خیریه و امور مساجد الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و... الزامی است.

- مساجد می‌بایست در مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر در نظر گرفته شود و حتی‌المقدور در مجاورت کاربریهایی چون آموزشی، پارک و فضای سبز و مراکز فرهنگی متناسب با مقیاس کاربریها مکانیابی شوند.
- اصل استحکام و عظمت مسجد رعایت گردد و از گنبد به عنوان سمبل و نشانه شهری بهره‌گیری شود.
- در مقابل ورودی‌های مسجد فضای تجمع وجود داشته باشد تا ازدحام جمعیت تولید مزاحمت برای دیگران نکند.
- مکانیابی مساجد در محورهای عبوری و خیابانهای اصلی به نحوی پیش‌بینی شود که علاوه بر میدان دید وسیع، حتی‌المقدور در کنار فضاهای باز و سبز شهری و پارکها و محوطه‌های باز و امکان بهره‌گیری از پارکینگ خودرو برخوردار باشد.
- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) در محدوده‌های توسعه شهر، بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش‌بینی شود.

۲-۶-۱ کاربری فرهنگی

۲-۶-۱-۱ استفاده‌های مجاز

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالن‌های نمایش و سخنرانی، انجمن‌های فرهنگی، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانونهای فرهنگی، فرهنگسرا، کلاس‌های آموزش هنری در اراضی با کاربری فرهنگی با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز می‌باشد.
- ایجاد فضای سبز، پارکینگ، تأسیسات جانبی مراکز فرهنگی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.

۲-۶-۲ استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که در رابطه با کاربری‌های فرهنگی باشد، بدون صدور مجوز تجاری، مشروط به اینکه درب واحد تجاری از داخل مجموعه باشد بلامانع است.

۲-۶-۳ استفاده‌های ممنوع

- این کاربری صرفاً در جهت استفاده‌های مجاز و مشروط کاربری فرهنگی بوده و هر نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

۲-۶-۴ ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربری فرهنگی مقیاس شهر و منطقه شهری ۱۵۰۰ مترمربع، مقیاس ناحیه ۷۰۰ و محله ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر ۴۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث سینما و تئاتر ۸۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی در کاربری فرهنگی مقیاس محله و ناحیه ۲ طبقه است.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای احداث مجتمع فرهنگی مقیاس شهری به استثنای سینما و تئاتر ۲۴۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد می‌باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و... الزامی است.
- کلیه ضوابط کاربری‌های فرهنگی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربری‌های فرهنگی تدوین گردیده الزامی است.
- رعایت کلیه آیین‌نامه‌های ساختمانی و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۷-۲-۷- کاربری ورزشی

۷-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث و ایجاد کاربریهایی چون زمینهای تفریح و بازی کودکان، کلوپ ورزشی، باشگاههای ورزشی، استادیوم‌ها ورزشی، استخرهای شنا و کاربریهایی از این نوع مجاز می باشد.

- احداث ساختمانهای اداری، خدماتی مربوط به کاربری ورزشی در این اراضی مجاز می باشد.

۷-۲-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث پارکینگ و تأسیسات و تجهیزات مرتبط با مکانهای ورزشی در مقیاس شهر و منطقه شهری با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز است.

- احداث رستوران، اغذیه‌فروشی و سایر کاربریهای مکمل در ارتباط با مجموعه‌های ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.

- احداث ساختمانهای اداری مربوط به تربیت بدنی در حد بسیار محدود و در مقیاس شهر و منطقه شهری با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز می باشد.

۷-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده در کاربری ورزشی است و استقرار هر نوع کاربری دیگر در این اراضی که خارج از استفاده‌های مجاز و مشروط باشد ممنوع است.

۷-۲-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک اراضی ورزشی روباز به همراه تأسیسات و کاربریهای مکمل آن در مقیاس شهر و منطقه شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداقل تفکیک کاربری ورزشی بصورت سالن‌های سرپوشیده ورزشی ۳۵۰ مترمربع مجاز است.

- رعایت ضوابط و مقررات اداره کل تربیت بدنی برای احداث فضاها و ادارات ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی الزامی است.

- حداکثر سطح اشغال برای اماکن ورزشی روباز ۵ درصد و برای مکانهای سرپوشیده ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.

- رعایت کلیه آیین‌نامه‌های ساختمانی و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۸-۲- گردشگری و پذیرایی

۸-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، رستوران، قهوه‌خانه، زائرسرا و سایر خدمات پذیرایی و جهانگردی با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز است.

- احداث واحدهای تجاری به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در مجموعه‌های جهانگردی و پذیرایی بلامانع است.

۸-۲-۲- استفاده‌های مشروط

- ایجاد فضای سبز و ورزشی روباز، دفتر آژانس‌های مسافرتی، شعب بانکها و موسسات مالی، واحدهای تجاری عرضه صنایع

دستی و کالاهای سوغاتی و گل‌فروشی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است.

- استقرار واحدهای پذیرایی در مجموعه‌های تجاری و نیز کاروانسراهای موجود بلامانع است.

۲-۸-۳- استفاده‌های ممنوع

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، تاسیسات و تجهیزات شهری و کاربری‌های صنعتی مجاز نمی‌باشد.

- این اراضی صرفاً برای استقرار کاربری گردشگری و پذیرایی و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز می‌باشد.

۲-۸-۴- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک برای احداث هتل ۱۰۰۰ مترمربع است.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری در احداث تمامی ساختمانهای با کاربری گردشگری و پذیرایی الزامی است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری جهانگردی و پذیرایی ۲۴۰ درصد کل سطح قطعه زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد از کل سطح زمین می‌باشد.
- ایجاد واحدهای تجاری در طبقه همکف در صورتیکه این واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمانپذیر فقط جهت استفاده مسافری باشند، به شرط تامین پارکینگ بلامانع است.

۲-۹-۹- کاربری بهداشتی- درمانی

- کاربری درمانی شامل مراکز درمانی چون، بیمارستان، درمانگاه، مراکز درمانی، آزمایشگاه، رادیولوژی، کلینیک، تزریقات و... می‌باشد و کاربری بهداشتی نیز شامل مراکز بهداشتی از جمله حمام‌های عمومی، آبریزگاه عمومی، رختشویخانه و... می‌باشد.

۲-۹-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی، آزمایشگاه، مراکز توانبخشی، شیرخوارگاه، مراکز بهداشتی و... برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.
- احداث مراکز فروش لوازم طبی و سایر موارد مشابه به شرط آنکه مربوط به بیمارستان و یا مراکز بهداشتی باشد و درب ورودی این مراکز از داخل بیمارستان و یا مراکز بهداشتی باشد بلامانع می‌باشد.
- احداث کلینیک، تزریقات و... در سطح محلات و در حد نیاز ساکنین محله بلامانع است.

۲-۹-۲- استفاده‌های مشروط

- استقرار برخی عملکردهای درمانی از قبیل مطب پزشکی، تزریقات در اراضی مسکونی، تجاری و مختلط مسکونی- تجاری مجاز است.
- تغییر کاربری به اراضی درمانی در صورت اخذ مجوز از بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

۲-۹-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث مراکز درمانی بیماریهی و اگیر و مسری مانند جزام، آبله و... در اراضی بهداشتی و درمانی داخل شهر ممنوع است.
- استفاده از اراضی بهداشتی و درمانی صرفاً مختص استفاده‌های مجاز و مشروط فوق است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.

۲-۹-۴- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک مراکز درمانی در مقیاس شهر و منطقه شهری ۷۰۰۰ مترمربع و در مقیاس ناحیه های شهری ۲۰۰۰ و محلی ۴۰۰ مترمربع می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تأسیسات مراکز درمانی الزامی است.
- حداکثر سطح اشغال مراکز درمانی (بیمارستان)، ۵۰ درصد می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مراکز درمانی (درمانگاه)، ۶۰٪ کل زمین و حداقل سطح فضای باز و آزاد ۴۰٪ کل زمین
- سطح کل زیربنای بیمارستان در طبقات از ۲۵۰٪ کل زمین تجاوز نکند. حداقل سطح آزاد ۵۰٪ کل زمین می باشد.
- 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.
- افزایش ارتفاع و تراکم ساختمانی بیمارستانها و زایشگاهها بنا به صلاحدید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و تصویب کمیسیون ماده ۵ صرفاً در قطعات تعیین شده برای بیمارستان و با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد.
- تفکیک قطعات با کاربری درمانی مجاز نمی باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری درمانی مقیاس محله (خانه بهداشت) ۵۰ درصد مساحت زمین و در دو طبقه می باشد.

- رعایت کلیه آیین نامه های ساختمانی و آیین نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۲-۱۰-۱- کاربری اداری و انتظامی

۲-۱۰-۱- استفاده های مجاز

- احداث کلیه ادارات دولتی و خصوصی و بخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام المنفعه عمومی، بنیادها و... در این کاربری مجاز است.
- تأسیسات اداری از قبیل اتحادیه ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه و سایر تأسیسات اجتماعی و سیاسی اداری بخش خصوصی مجاز است.

۲-۱۰-۲- استفاده های مشروط

- ایجاد کاربریهایی چون مهدکودک، ورزشی، مهمانسرا، کتابخانه، مسجد، مراکز درمانی و تأسیسات مشابه مشروط به رعایت حداکثر ۱۵ درصد سطح پلاک جهت دستگاه های دولتی مجاز می باشد.
- احداث واحدهای مسکونی مشروط به رعایت ضوابط طرح، به منظور سکونت نگهبانان مجاز است.

۲-۱۰-۳- استفاده های ممنوع

- احداث پادگان های نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی
- احداث هرگونه تأسیسات تجاری، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه ممنوع است.

۲-۱۰-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا

- حداقل تفکیک برای ساختمانهای اداری و انتظامی ۶۰۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح زیربنای کاربری اداری و انتظامی در طبقه همکف ۶۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تعداد طبقات کاربری اداری و انتظامی ۴ طبقه است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری و انتظامی ۲۴۰ درصد کل سطح زمین می باشد.

- در کلیه ساختمانهای اداری دولتی، عقب‌نشینی و آزادسازی ۶ متر از هر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل توقف اتومبیل‌ها و توقف وسایط نقلیه متقاضیان آن اداره الزامی است.

- احداث کاربری اداری (اداره اطلاعات) در زمین واقع در شمال هسته اصلی شهر و حاشیه خیابان طالقانی مطابق مصوبه کمیسیون ماده ۵، طوری صورت گیرد که حریم ۳۰ متر از هر طرف رعایت گردد.

- رعایت کلیه آیین‌نامه‌های ساختمانی و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۱۱-۲-۱ فضای سبز و باز

۱۱-۲-۱-۱ استفاده‌های مجاز

- احداث تاسیسات بهداشتی، آب‌نما، استخر، گل‌خانه و سایر تاسیسات جنبی، فضاهای ورزشی برای کودکان و نوجوانان، کتابخانه عمومی، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران و غرفه‌های تجاری و کاربریهای مشابه مجاز است.

تبصره: حداکثر سطح اشغال ابنیه مسقف نباید از ۵ درصد سطح کل هر یک از قطعات فضای سبز تجاوز نماید.

- استفاده از فضای سبز بصورت باغ ملی، پارک شهر، زمین بازی کودکان و زمینهای ورزشی و شهر بازی و مکان نگهداری حیوانات و پرندوها مجاز است.

۱۱-۲-۱-۲ استفاده‌های مشروط

- احداث سکوهایی 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.

۱۱-۲-۳ 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.

۱۱-۲-۴ ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل مساحت برای کاربری پارک و فضای سبز در مقیاس شهر و منطقه شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع و در مقیاس محله ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداکثر سطح زیربنای مجاز در پارک و فضای سبز، ۵ درصد از کل مساحت زمین است.

- حداکثر تعداد طبقات ساختمان احداثی در پارک و فضای سبز در مقیاس محلات، یک طبقه و در فضاهای سبز مقیاس ناحیه، منطقه و شهر تا دو طبقه مجاز است.

- 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 روزنامه فروشی و ... در کلیه پارکها، مشروط بر اینکه مجموعه ساختمانها از درصد تعیین شده تجاوز نکند، مجاز است.

- احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی غیر مجاز است.

- هرگونه ساخت و ساز و مستحذات در پارک جنگلی واقع در حاشیه بلوار کشاورز ممنوع می باشد. لازم بذکر است که

این فضا می تواند در مواقع بحران بعنوان اسکان موقت جمعیت و... مورد استفاده قرار گیرد.

۱۲-۲ کاربری باغات و اراضی کشاورزی

در حوزه کاربری باغات و اراضی کشاورزی رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه بعدی آن (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱) الزامی است.

۱۲-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد فضاهای درختکاری شده و باغات میوه، نهالستان، پنبه و محوطه پرورش گل و گیاه، استفاده مزروعی اعم از صیفی کاری، سبزیکاری، کشاورزی دیم و آبی

۱۲-۲-۲- استفاده‌های مشروط

- شهرداری می‌تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی موجود و پیشنهادی طرح، نسبت به تملک باغات واقع در محدوده شهر اقدام نموده و آنها را به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تغییر کاربری طبق نظر کمیسیون ماده پنج تنها به فضای سبز امکان پذیر است و هر گونه تغییر کاربری دیگر برای باغات غیرمجاز است.

- ایجاد معبر برای ایجاد خطوط انتقال آب و برق و گاز و تلفن با نظر اداره کل حفاظت محیط زیست، اداره کل راه و شهرسازی، اداره کل جهاد کشاورزی و سایر ادارات و سازمانهای ذیربط و با تصویب کمیسیون ماده پنج بلامانع است.

۱۲-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه کاربری به غیر از موارد فوق در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی ممنوع است.

۱۲-۲-۴- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغ های شهری

- الزام به رعایت ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی سابق (وزارت راه و شهرسازی فعلی) در افراز و تفکیک از قانون زمین شهری (۳۵) - ۶۶/۶/۲۲

ماده ۱۴- تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی سابق (راه و شهرسازی فعلی) و مواد این قانون بلاشکال است. تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

- از آیین نامه قانون زمین شهری (۸۸) - ۷۱/۳/۲۴

ماده ۱۷- در شهرهای غیرمشمول ضرورت، نقل و انتقال زمینهای بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون درخصوص زمینهای دایر کشاورزی، بلامانع است؛ ولی هرگونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی سابق (راه و شهرسازی فعلی) می باشد.

❖ ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی سابق (راه و شهرسازی فعلی) درباره تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغ های شهری

• دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (۱۰۰) - ۷۴/۰۹/۰۱

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده یا حریم شهر 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 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.

الف - ضوابط باغات، اراضی کشاورزی یا آیش در داخل محدوده شهر

- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

- حداقل تفکیک «افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده می شود.

- در قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند. نیز مشمول ضابطه ۲-۱ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲ و ۳-۲ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

۱- 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.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

ب - ضوابط و حد نصابهای تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع در خارج از محدوده شهر

- ۱- حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی ۱۰ هکتار
- ۲- حداقل مجاز برای تفکیک باغات:

الف - حداقل مجاز برای تفکیک باغات آبی (۵ هکتار)

ب - حداقل مجاز برای تفکیک باغات دیم (۱۵ هکتار)

- ۳- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی دیم اعم از تجزیه و افراز (۳۰ هکتار)
- ۴- درخصوص تفکیک اراضی واقع در قطبهای کشاورزی که دایر است و یا بعدا دایر می شود ضوابط قانون گسترش کشاورزی در قطبهای کشاورزی - مصوب ۱۳۵۴ و آیین نامه اجرایی قانون یاد شده - مصوب ۱۳۵۵ لازم الاجرا است.

• آیین نامه اجرایی قانون اصلاح و حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات

ضوابط فنی و اجرایی فعالیتهای ذیل تبصره یک ردیف ۳ از بند الف دستورالعمل ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات به شرح ذیل می باشد.

الف) بندهای ۱ الی ۳

با عنایت به اینکه احداث:

- ۱- راههای بین مزارع
 - ۲- تاسیسات تامین و انتقال آب کشاورزی و کانالهای زهکشی
 - ۳- ایستگاههای پمپاژ و استخرهای ذخیره آب کشاورزی
- زیربناهای تولید محسوب می شوند لذا در قالب طرحهای مطالعاتی و فنی مصوب تجهیز و نوسازی اراضی کشاورزی و در خارج از طرحهای مطالعاتی براساس برنامه اجرایی تکلیفی با بررسی و پیشنهاد واحد فنی و تخصصی مربوطه اقدام گردد.

ب) بند ۴

موتورخانه و آشیانه ماشین آلات کشاورزی (هانکار)

در مورد ایجاد موتورخانه چاه آب و آشیانه ماشین آلات کشاورزی (هانکار) که معمولا برای حفاظت دستگاهها ایجاد می گردد نیز با رعایت مسائل فنی و مکانیزاسیون متناسب با موقعیت و مساحت اراضی و تعداد و نوع ماشین آلات و دنباله بندها اقدام گردد.

ج) بند ۵ و ۷

- ۱- احداث اتاق کارگری و نگهبانی
- ۱-۱- برای صدور مجوز احداث اتاق کارگری و نگهبانی در باغات رعایت ضوابط بند (ه) راهها الزامی است.
- ۱-۲- صدور مجوز احداث اتاق کارگری و نگهبانی در اراضی زراعی و باغاتی که مساحت اسناد آنها (اعم از ششدانگ یا مشاعی) بالاتر از حدنصابهای فنی و اقتصادی می باشد فقط برای یکبار و در مجموع حداکثر تا سطح ۵۰ مترمربع مجاز خواهد بود.
- ۱-۳- صدور مجوز احداث اتاق کارگری و نگهبانی در اراضی زراعی و باغاتی که مساحت اسناد آنها (اعم از ششدانگ یا مشاعی) کمتر از حدنصابهای فنی و اقتصادی می باشد فقط برای یکبار و در مجموع حداکثر تا سطح ۳۰ متر مربع مجاز خواهد بود.
- ۱-۴- به منظور به حداقل رساندن مساحت تبدیل اراضی، ضروری است محل احداث اتاق کارگری و نگهبانی در مبادی ورودی باغ و مزرعه طراحی شود. بنحوی که نیاز به احداث جاده های داخل اراضی زراعی و باغات بدین منظور نباشد.

د) محل جمع آوری و نگهداری محصولات کشاورزی

شامل سکوها و محلهای موقت برای جمع آوری و نگهداری، خشک کردن، بارگیری و ... محصولات کشاورزی می باشد و متناسب با نوع محصول، سطح زیرکشت عرف محل و با رعایت مسائل فنی بطوریکه کمترین آسیب به اراضی کشاورزی مورد تقاضا برسد، اقدام گردد.

تبصره ۱: به منظور به حداقل رساندن مساحت تبدیل اراضی، ضروری است محل جمع آوری و نگهداری محصولات کشاورزی در مبادی ورودی باغ و مزرعه طراحی شود. بنحوی که نیاز به احداث جاده های داخل اراضی زراعی و باغات بدین منظور نباشد.

تبصره ۲: برای احداث انبار محصولات و نهاده های کشاورزی و دامی با توجه به جواز تاسیس یا موافقت اصولی از مراجع ذیربط و موافقت کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون اصلاحی قانون حفظ کاربری اقدام شود.

هـ) بند ۶

دیوارکشی باغات:

در مورد دیوارکشی باغات رعایت موارد ذیل ضروری می باشد:

۱- دیوارکشی باغات در منطقه عرفا معمول بوده و در مناطقی که بطور عرفی دیوارکشی برای باغات مرسوم نیست از صدور مجوز دیوارکشی خودداری شود.

۲- صدور مجوز دیوارکشی اطراف باغات به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر با استفاده از هر نوع مصالح ساختمانی و ارتفاع بیش از آن بصورت فنس یا نرده خواهد بود.

تبصره: بازسازی و مرمت دیوارهای قدیمی اطراف باغات در هر حدنصابی تابع بند فوق خواهد بود.

۳- درخصوص باغات مشاع ضمن رعایت عرف محل و اصول فنی به منظور حفظ حقوق اشخاص با اخذ تقسیم نامه مورد تایید کلیه مالکین مشاعی و تعهد رسمی از متقاضی اقدام گردد.

۴- در مورد متقاضیانی که شرایط یاد شده را برای دیوارکشی دارند می بایست قبل از صدور مجوز تعهد نامه ای از آنان اخذ تا چنانچه برخلاف مندرجات مجوز صادره و خارج از ضوابط قانونی و مقررات مربوط اقدام نمایند و عمل آنان تخلف محسوب شده و اداره کل جهاد کشاورزی استان بتواند مجوز صادره را راسا ملغی الاثر نموده و موضوع تخلف ارتكایی را از طریق دادگاه صالحه در اجرای مقررات قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات تعقیب و پیگیری نماید.

و) دیوارکشی اطراف محل فعالیتهای موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک

در مورد دیوارکشی اطراف محل فعالیتهای موضوع طرحهای تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات پس از ابلاغ تصویب نامه ماده یک قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مطابق آن اقدام خواهد شد.

• ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- ضوابط ساخت و ساز در باغات واقع در محدوده شهر براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها مصوب ۱۳۵۹ می باشد.

- حد نصاب تفکیک این کاربری در داخل محدوده بر مبنای آخرین مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذیربط در اراضی زراعی و باغات موضوع ماده ۱ این قانون توسط وزارتخانه های جهادکشاورزی، راه و شهرسازی، استانداری ها، شهرداری ها و سایر مراجع ذیربط صرفا پس از تأیید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. (حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۸۵/۸/۱)

۱۳-۲ پهنه کارگاه‌های صنفی غیرمزام

- بمنظور جلوگیری از پراکندگی کارگاه‌های صنایع صنفی غیرمزام از قبیل تعمیرگاه‌های اتومبیل، تعویض روغن، کارگاه‌های درب و پنجره فلزی و آلومینیومی در سطح شهر و جمع‌آوری و استقرار این قبیل کارگاه‌ها در محلی مشخص و همچنین احداث کارخانجات متناسب با تولیدات کشاورزی که علاوه بر دارا بودن دسترسی مناسب، مزاحمتی برای شهروندان ایجاد ننمایند. بخشی از اراضی جنوب شرقی شهر برای استقرار این کاربری در نظر گرفته شده است.

۱۳-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد کارگاه‌ها و صنوف تولیدی غیرمزام شهری که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره‌برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم نمی‌کند.

- صنایع گروه الف مجاز می‌باشند تا در مناطق کارگاهی پیش بینی شده در داخل محدوده مصوب شهری استقرار یابند.
- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه صنایع و کارگاه‌ها و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی در داخل مجموعه‌های کارگاهی مجاز است.

تبصره: به منظور مشخص کردن نوع کارگاه‌های قابل احداث در این منطقه لازم است، به تمامی ضوابط اداره کل حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر میزان مزاحمت و آلودگی، تمهیدات زیست محیطی صورت گیرد.

۱۳-۲-۲- استفاده‌های مشروط

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منابع آب، پست برق، ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز.
- احداث تعمیرگاه‌های خدماتی و فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه، حمل و نقل و انبارداری و نیز پمپ بنزین با رعایت ضوابط مربوطه.

۱۳-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی، اداری، فرهنگی، جهانگردی و سایر کاربری‌هایی که سنجیتی با این نوع کاربری ندارند.

- صنایع غیرمجاز مستقر در شهر بر اساس ضوابط اداره کل حفاظت محیط زیست بایستی به نقاطی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن سازمان مشخص شده است، انتقال یابند.

۱۳-۲-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربری کارگاهی ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می‌باشد.
- رعایت کلیه آیین‌نامه‌های ساختمانی و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۱۴-۲ کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

۱۴-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه آب شهر، مخازن ذخیره آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه دفع آبهای سطحی، تأسیسات مربوط به شبکه برق‌رسانی، پست برق، نیروگاه برق، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز و تأسیسات مربوط به شبکه مخابرات مجاز است.

- احداث تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین و جایگاههای عرضه سوخت، ایستگاههای آتش‌نشانی، در این اراضی مجاز است.

- احداث باجه پست و سایر تأسیسات از این قبیل در ارتباط با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری، بلامانع است. اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری (چون اداره پست و...) فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

- احداث و توسعه تأسیسات و 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 آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمانهای ذیربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

- در احداث پمپ بنزین و پمپ گاز، رعایت ضوابط و دستورالعمل وزارت نفت ضروری است.

۲-۱۴-۲- استفاده‌های ممنوع

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب و کاربریهایی از این قبیل، در محدوده شهر ممنوع می‌باشد.

- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تأسیسات و تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

۲-۱۴-۳- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حد نصاب تفکیک تأسیسات و تجهیزات شهری توسط سازمان متولی تعیین می‌شود.
- احداث ساختمان‌های مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط و دستورالعملهای فنی تبعیت می‌نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تایید شهرداری برسد.
- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمانها تابع ضوابط و مقررات ارگان مربوطه است.
- ساختمانهای اداری و دفاتر تأسیسات شهری ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط ایمنی در آنها الزامی است.
- رعایت کلیه آیین‌نامه‌های ساختمانی و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه در سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

۲-۱۵-۲- کاربری حمل و نقل و انبار

۲-۱۵-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- استفاده از این اراضی تنها جهت احداث بناهای مورد نیاز کاربری حمل و نقل و انبارها مانند پارکینگ‌های عمومی، سیلو، پایانه باربری، پایانه مسافر، تاکسی سرویس، گاراژ و... مجاز است.

۲-۱۵-۲-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث پمپ بنزین و جایگاه عرضه سوخت مشروط به رعایت ضوابط این کاربری‌ها
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا، بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه بلامانع است.

- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست برق، پست گاز و... مشروط به رعایت ضوابط و مقررات سازمانهای ذیربط بلامانع است.

۲-۱۵-۳- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبار و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

۲-۱۵-۴. ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا

- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت لازم برای ترمینال باربری ۱۵۰۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ (اتاق نگهبانی و...) یک طبقه می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها ۳۰ درصد می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در پایانه حمل و نقل ۲ طبقه می باشد.

۱۶-۲- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری- مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵

طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداریها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخشهای تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هریک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف شوند.

طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است.

در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند.

از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد.

۱۷-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلر ها) کانالهای کولر، نودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، ممنوع است.

مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب‌راهه و رمپ انجام شود.

کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد.

۱۸-۲ ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

کلیه مسیرها و کانالهای تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانالها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۱۹-۲ ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری شهر اختیار داده می شود تا، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر می باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳- ضوابط و مقررات عام ساختمانی

- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع توسط شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران هر گونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب نشینی زمین یا ساختمان در زمان احداث یا تعریض معبر و اقدامات در زمینه ترمیم و بهسازی ساختمان یا محدوده ای از شهر، می‌بایست با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح جامع انجام گردد.

- اختصاص دادن هر گونه قطعه زمین با هر ابعاد و مشخصاتی به کاربری‌های غیرمجاز مطلقاً ممنوع می باشد.

- تفکیک اراضی مشاع، تنها طبق ضوابط تدوین شده برای تفکیک اراضی در هر حوزه کاربری مجاز میباشد.

- زمینیهائی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح به موجب سند رسمی قطعه بندی و تفکیک گردیده اند، لیکن پروانه ساختمانی اخذ نشده باشد، چنانچه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید ننمایند با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون، از نظر طرح، قطعات تفکیکی قابل قبول می باشند.

تبصره ۱: مالکین زمینیهائی که بر اساس ضوابط و مقررات قبلی اقدام به تفکیک زمینهای خود نموده اند و قطعات تفکیکی آن مورد تأیید شهرداری قرار گرفته؛ لکن سند رسمی برای آنها صادر نگردیده؛ در صورتیکه تقاضای تفکیک بر اساس ضوابط این طرح را داشته باشند، مجوز تفکیک آنان لغو و تفکیک جدید بر اساس ضوابط و مقررات این طرح انجام میگردد.

تبصره ۲: کلیه قطعات تفکیکی مشمول بند فوق، که از نظر طرح، قابل قبول باشند، در زمان اخذ پروانه ساختمانی ملزم به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی نحوه استفاده از زمینیهائی می‌باشند که اراضی آنها در آن محدوده واقع شده است.

- کلیه پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری قبل از تصویب ضوابط و مقررات طرح جامع، در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند، تا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل قبول می باشند، لکن در صورتیکه طی این مدت مالکین اقدام به احداث ساختمان نمایند، پروانه ساختمانی آنان لغو و پروانه جدید بر اساس ضوابط و مقررات این طرح صادر می گردد.

تبصره ۱: کلیه پروانه های ساختمانی صادر شده در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای پیشنهادی طرح جامع قرار گیرند، لغو و پروانه جدید بر اساس ضوابط طرح صادر میگردد.

- ارائه طرح ساختمانی و تمامی نقشه‌های معماری و سازه و تأسیسات به منظور بررسی و تصویب به شهرداری الزامی است.

- طراحی کلیه بناها باید با توجه به هماهنگی با بناهای همجوار، شرایط محلی و با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی انجام گیرد.

- رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمانی الزامی است، در این خصوص رعایت دقیق آئین‌نامه ۲۸۰۰ و عندالزوم موارد تکمیلی ضروری است.

- رعایت اصول طراحی معماری و احداث مساجد مصوب ۸۵/۳/۲۲ الزامی است.

- تامین تهویه و نور مستقیم در کلیه فضاهای ساختمانی الزامی است.

۳-۱- تأسیسات ساختمانی

- کانال کشی و استقرار کولر در نقاط قابل رویت ساختمان از معابر غیر مجاز است.

- احداث انبار موقت و دایم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن‌ها غیر مجاز است.
- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیرمجاز است.
- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودان نصب شده درون دیوار بنا و حتی‌المقدور بصورت مستقیم به مجاری مناسب انجام پذیرد.
- احداث ساختمان پشت ترانسفورماتور برق در تمامی کاربری‌های اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج با عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنین واحدهای همجوار مجاز است.
- احداث پستهای جدید برق و ایستگاههای گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی غیر مجاز است و رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

۲-۳- همجاری‌ها

- همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری می‌باشند غیر مجاز است.
- همجواری واحدهای ورزشی با بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری است، مجاز نمی‌باشد.
- همجواری کارگاههای صنعتی کوچک مانند آهن‌گری، نجاری، درب و پنجره‌سازی و دیگر کارگاههای کوچک تولیدکننده صدا با واحدهای آموزشی، بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری می‌باشند غیر مجاز است.
- در همجواری واحدهای مسکونی با ساختمانهای تجاری، بصورت واحدهای مختلط، تامین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگهای مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگ‌های عمومی الزامی است.
- تبصره ۱: کلیه کاربری‌ها باید دسترسی مستقیم به معابر داشته باشند، اختلاط دسترسیها از فضاهای اختصاصی کاربری‌های دیگر غیر مجاز است.
- تبصره ۲: اختلاط دسترسی‌های کاربری‌های مختلط منوط به اینکه فضای عمومی غیر قابل تفکیک داشته باشد از داخل فضای عمومی مجاز است.

۳-۳- ساخت و ساز در قطعات اصلاحی

- در توسعه معابر اگر مساحت باقیمانده پلاک کاربری تجاری کمتر از ۱۲ متر مربع یا طول و عرض آن کمتر از ۳ متر، کاربری کارگاهی ۲۰ مترمربع و با طول و یا عرض ۴ متر، باشد، تجمیع با قطعات مجاور الزامی است.
- در قطعات تفکیکی کاربریهای آموزشی، اداری- انتظامی، جهانگردی- پذیرایی، درمانی، فرهنگی و مذهبی موجود، در صورتیکه با اجرای طرح تعریض معبر، بخش اعیانی ساختمان تخریب و مساحت آنها، کمتر از حداقل مساحت تعیین شده در طرح باشد، می تواند بر اساس نیازهای محلی و ناحیه ای و بر اساس نظام تقسیمات شهری، به کاربریهای پشتیبان سکونت (پس از تصویب کمیسیون ماده ۵) تغییر کاربری یابد.
- در مورد پلاکهایی که در مسیر تعریض و احداث معابر قرار دارند، یا به هر علتی اصلاحی داشته باشند احداث بنا بر اساس کل مساحت پلاک مزبور به میزان قبل از عقب‌نشینی با تراکم ساختمانی تعیین شده مجاز است.
- کلیه فضاهای خدماتی از قبیل آموزشی، ورزشی، درمانی و... به هنگام بازسازی و نوسازی و احداث بنا بایستی طبق ضوابط طرح جامع (در خصوص تراکم ساختمانی، سطح اشغال و...) عمل نمایند.

۴- ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری های مختلف

۴-۱- کاربری مسکونی

- به ازاء هر واحد مسکونی (در بافت‌های نوساز و بافت قدیم شهر) ۱ واحد پارکینگ ضروری است.
- تبصره: در واحدهای مسکونی که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد محوطه حیاط بعنوان پارکینگ (حداکثر یک واحد پارکینگ) قابل قبول است.
- مساحت ناخالص هر واحد پارکینگ، ۲۵ مترمربع می باشد. در صورت عدم تامین پارکینگ، عوارض توسط شهرداری اخذ و میزان مورد نیاز پارکینگ (بر اساس تعداد پارکینگ برآورد شده در طرح جامع) توسط شهرداری احداث شود. لازم بذکر است که عوارض اخذ شده توسط شهرداری، صرفاً جهت تامین پارکینگ می باشد.
- پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات داشته باشد (پله- آسانسور)
- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵ درصد است.

۴-۲- کاربری تجاری

- به ازاء هر واحد تجاری منفرد تا ۳۰ مترمربع، یک واحد پارکینگ به مساحت ۲۵ مترمربع در نظر گرفته شود.
- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص تجاری در مجتمع‌های تجاری با عملکرد شهری، پاساژها و...، ۳ واحد پارکینگ در نظر گرفته شود. در صورت عدم تامین پارکینگ، عوارض توسط شهرداری اخذ و میزان مورد نیاز پارکینگ (بر اساس تعداد پارکینگ برآورد شده در طرح جامع) توسط شهرداری احداث شود. لازم بذکر است که عوارض اخذ شده توسط شهرداری، صرفاً جهت تامین پارکینگ می باشد.
- دسترسی به پارکینگ و انبار واحدهای تجاری در محورهای تجاری شهر واقع در حاشیه معابر اصلی با عرض ۳۰ متر و بیشتر در صورتی که امکان دسترسی از معابر فرعی را دارد، باید از این معابر صورت گیرد.
- تبصره: در تجدید بنای واحدهای تجاری و تجدید پروانه ساختمانی، بر اساس تعرفه مربوطه و برای هر واحد پارکینگ به میزان ۲۵ مترمربع عوارض محاسبه و دریافت می‌گردد، شهرداری بایستی به ازاء دریافت عوارض مذکور، نسبت به احداث پارکینگ عمومی در مناطق تجاری اقدام نماید.

۴-۳- کاربری آموزشی

- حداقل پارکینگ اتومبیل مورد نیاز به ازاء هر سه کلاس یک پارکینگ است.
- 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 دانش‌آموزان الزامی است.
- تامین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.
- برای وسایل نقلیه دانش‌آموزان (دوچرخه - موتور) ایجاد فضای مناسبی به ازای هر ۱۰ دانش‌آموز متوسطه پسر و هر ۱۵ دانش‌آموز مقطع راهنمایی پسر یک پارکینگ در محوطه مدرسه بصورت سرپوشیده کنار درب ورودی الزامی است.
- حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش‌آموزان به ازاء هر واحد دوچرخه ۱/۶ متر مربع در نظر گرفته شود.

۴-۴- کاربری مذهبی

- به ازاء هر ۳۰ مترمربع کاربری مذهبی یک واحد پارکینگ الزامی است.

۴-۵- کاربری فرهنگی

- به ازاء هر ۱۰ صندلی در فرهنگسرا، سینما و سالن‌های نمایش یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر ۳۰ مترمربع کتابخانه عمومی، سالن‌های اجتماعات، موزه‌ها و... یک واحد پارکینگ الزامی است.

۴-۶- کاربری گردشگری و پذیرایی

- به ازاء هر ۲ تخت هتل درجه یک، ۴ تخت درجه دو، ۶ تخت درجه ۳، یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر میز ۴ نفری در رستورانهای درجه یک و دو میز ۴ نفری در رستورانهای درجه ۲ یک واحد پارکینگ الزامی است.

- بطور کلی برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای تأسیسات جهانگردی یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره: در تجدید بنای واحدهای گردشگری و پذیرایی و تجدید پروانه ساختمانی، بر اساس تعرفه مربوطه و برای هر واحد پارکینگ به میزان ۲۵ مترمربع محاسبه و دریافت می‌گردد، شهرداری بایستی به ازاء دریافت عوارض مذکور، نسبت به احداث پارکینگ عمومی در مناطق نزدیک و تجهیز پارک حاشیه‌ای اقدام نماید.

۴-۷- کاربری بهداشتی - درمانی

- به ازاء هر یک پزشک و سه کارمند یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر ۳ تخت در یک اتاق خصوصی و به ازاء هر ۸ تخت در یک اتاق عمومی یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در درمانگاهها و مراکز درمانی به ازاء هر ۵ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در موسسات بهداشتی - درمانی به ازاء هر ۵ کارمند و فرد توان‌خواه یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط باید مورد عمل قرار گیرد.

۴-۸- کاربری ورزشی

- به ازاء هر ۲۰ نفر تماشاچی در سالن‌های سرپوشیده و میادین ورزشی یک واحد پارکینگ الزامی است.

- عقب‌نشینی جانبی در بر خیابان اصلی‌تر به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

۴-۹- کاربری اداری و انتظامی

- به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کاربری اداری - انتظامی یا به ازاء هر ۳ کارمند شاغل یک واحد پارکینگ الزامی است.

- عقب‌نشینی در بر خیابان اصلی‌تر به میزان ۴ متر، جهت پارکینگ مراجعین الزامی است.

۴-۱۰- کاربری فضای سبز و فراغت

- به ازاء هر ۳۰۰ مترمربع فضای سبز یک واحد پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.

- عقب‌نشینی جانبی فضای سبز محله‌ای به میزان ۶ متر از خیابان اصلی‌تر برای تأمین پارکینگ عمومی مورد نیاز الزامی است.

۴-۱۱- کاربری کارگاهی

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در کاربری صنوف - کارگاهی یک واحد پارکینگ الزامی است.

۴-۱۲- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین تأسیسات و تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.

۴-۱۳- کاربری حمل و نقل و انبار

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع حمل و نقل و انبار، یک واحد پارکینگ الزامی است.

۵- کلیات ضوابط شبکه معابر

- از زمان تصویب و ابلاغ طرح جامع، رعایت ضوابط و مقررات برای معابر به هنگام صدور جواز احداث بنا و یا تفکیک الزامی است.

- برای کلیه راه‌های پیشنهادی طرح توسعه و عمران شهر که در نقشه‌های شبکه دسترسی مسیر آن مشخص شده است، شهرداری موظف است به تهیه نقشه‌های تفصیلی مسیر پروژه و سپس نقشه‌های اجرایی با توجه به قوانین ملکی می‌باشد.
- عرض خیابان‌ها و معابر اصلی در نقشه‌ها و گزارش طرح جامع مشخص شده و رعایت آن از سوی شهرداری الزامی است.
- برای هر قطعه زمین یک دسترسی اتومبیل‌رو الزامی است.
- دسترسی اتومبیل‌رو از قطعات مسکونی به معابر شریانی و اصلی شهری مجاز نمی‌باشد.
- احداث هر نوع تقاطع در طول معابر شریانی و اصلی بجز تقاطع‌های پیش‌بینی شده در طرح جامع ممنوع است.
- تغییر در عرض معابر شریانی و جمع و پخش‌کننده‌ها باید به تدریج با انجام تعریض به میزان پیش‌بینی شده در طرح جامع برسد. برای این منظور شهرداری مجاز به تخریب واحدهای ساخته شده نیست بلکه در هنگام نوسازی عقب نشینی پلاکهای مسکونی انجام خواهد شد.

۵-۱- عرض معابر

عرض معابر اصلی در شبکه ارتباطی طرح جامع شهر مشخص شده است و در این مبحث عرض حداقل معابر و دسترسی محله‌ای در تفکیک اراضی و نوسازی بناها به شرح زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۵: حداقل عرض گذرهای دسترسی بن‌بست

طول گذر	حداقل عرض
تا ۵۰ متر	۶ متر
۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸ متر
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰ متر
۱۵۱ تا ۲۰۰ متر	۱۲ متر

جدول شماره ۶: حداقل عرض گذرهای دسترسی بن‌باز

طول گذر	حداقل عرض
تا ۱۵۰ متر	۸ متر
۱۵۱ تا ۲۰۰ متر	۱۰ متر

- احداث بن‌بست با طول بیش از ۲۵۰ متر مجاز نمی‌باشد.
- چنانچه معبری شکستگی با زاویه بیشتر ۹۰ درجه داشته باشد، طول معبر به صورت یکسره بعنوان طول گذر محسوب می‌شود و جداشدگی‌های فرعی از مسیر اصلی جز طول گذر محسوب نمی‌شود.

- در انتهای گذرهای بن‌بست با طول بیش از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر با فرض هیچگونه گشایش، باید دوربرگردان برای دور زدن وسایط نقلیه با عرض ۱/۵ برابر عرض گذر پیش‌بینی گردد.

۵-۲- شعاع قوس در گوشه‌های تقاطع

- این شعاع براساس زاویه دو معبر متقاطع و عرض خروجی معین می‌گردد. برای بدست آوردن شعاع از جدول زیر استفاده می‌شود. (عرضهای جدول عرض سواره رو می‌باشد)

جدول شماره ۷: شعاع قوس در گوشه های تقاطع

عرض معابر متقاطع (متر)	۱۶	۱۸	۲۰	۳۰ و بیشتر
۳۰ و بیشتر	۱۰	۱۰	۱۵	۱۵
۲۰	۵	۵	۱۰	
۱۸	۵	۵		
۱۶	۵			

شعاع قوس در گوشه تقاطع R باید بر اساس

$$R' = KR$$

فرمول زیر اصلاح شود:

R' شعاع اصلاح شده براساس زاویه تقاطع است و ضریب تصحیح K از جدول زیر به دست می آید.

جدول شماره ۸: ضریب اصلاح شعاع قوس گوشه

حدود زاویه دو معبر	$150^\circ < \alpha < 180^\circ$	$120^\circ < \alpha < 150^\circ$	$90^\circ < \alpha < 120^\circ$	$\alpha = 90^\circ$	$60^\circ < \alpha < 90^\circ$	$30^\circ < \alpha < 60^\circ$	$\alpha < 30^\circ$
ضریب تصحیح	۰/۴	۰/۶	۰/۸	۱	۱/۲	۱/۴	۱/۶

در جدول بالا α زاویه دو معبر است، که براساس جهت حرکت تعیین شده و سپس از جدول فوق ضریب تصحیح معین

می شود.

- طول پخ در تقاطعهای زیر ۱۲ متر بر اساس یک دهم مجموع عرض دو معبر در نظر گرفته می شود.

- در تقاطع کوچه ها با خیابانهای اصلی طول پخ بر اساس یک ششم مجموع عرض دو معبر اعمال می شود.

- شعاع قوس های افقی معابر

با توجه به ضوابط آیین نامه طراحی راههای شهری ایران شعاع قوس افقی در طول معبر باید بر اساس فرمول زیر تعیین

گردد:

$$R = \frac{V^2}{127 \times (e + f)}$$

که در آن :

R: شعاع قوس مناسب

V: سرعت طرح مورد نظر

e: دور یا بر بلندی معبر که در معابر شهری معمولاً ۰/۲ یا صفر در نظر گرفته می شود

f: اصطکاک طولی که برای شرایط شهر سبزوار بین ۰/۱۸ تا ۰/۲۰ در نظر گرفته می شود.

جدول زیر برای برخی از سرعتهای طرح میزان شعاع قوس حداقل را نشان می دهد. 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 ۹: میزان شعاع قوس بر اساس سرعت طرح

سرعت طرح (km/h)	شعاع قوس حداقل
۲۰	۱۶ متر

۳۵ متر	۳۰
۱۰۰ متر	۵۰
۱۴۲ متر	۶۰

۶- ضوابط مربوط به آثار تاریخی

- با توجه به مطالعات مستندسازی بافت باارزش فرهنگی- تاریخی شهر سبزوار و سوابق تاریخی محدوده برج و باروی قدیم شهر که به مساحت ۱۲۸ هکتار تعیین گردیده است با حریم یک بلوک شهری از هر طرف دارای ضوابط و مقررات ویژه می‌باشد، مرکز شهر و در دو طرف خیابان بیهق به مرکزیت مسجد جامع شهر و سمت شمال محدود به خیابان اسدآبادی، در سمت شرق محدود به خیابان کاشفی، در سمت جنوب محدود به خیابان مدرس، در سمت غرب محدود به خیابان عطاملک و یک پلاک حاشیه خیابان بیهق حد فاصل میدان کارگر تا میدان امام حسین، با سیاستگذاری به شرح ذیل می باشد:

الف- حفظ بناهای تاریخی ثبتی و با ارزش و رعایت حریم و ضوابط آنها

ب- حفظ معابر و خیابان‌های موجود و عدم تعریض آنها

ج- حفظ کلیه بناهای تاریخی و دارای ارزش‌های معماری موجود

د- حداکثر تراکم ساختمانی برای این محدوده، ۱۰۰٪ توصیه می شود.

- محدوده حد فاصل ۴۳/۵ هکتار تا انحنای حریم محدوده بافت قدیم با سیاستگذاری حفظ و احیاء آثار تاریخی ثبتی و حریم آنها و طراحی بافت با ملاحظه آنها و ویژگی‌های بافت قدیم با در نظر قراردادن راهبردهای ذیل پیشنهاد می‌گردد:

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰٪ با رعایت ضوابط خاص حوزه بافت قدیم شهر

- معابر موجود در بافت قدیم تا حد امکان حفظ شده و تعریض نگردد و در موارد اضطراری تعریض با حفظ آثار تاریخی، مدنظر قرار گیرند. البته لازم بذکر است تعریض شبکه معابر در بافت قدیم بر اساس طرحهای مصوب تهیه شده صورت گیرد.

- انجام هرگونه تعمیر اعم از اساسی یا جزئی روی کلیه بناهای با ارزش قدیمی که از طرف اداره کل میراث فرهنگی به ثبت رسیده، باید با رعایت ضوابط و آئین نامه های موجود در اداره کل میراث فرهنگی و با نظارت کارشناسان آن اداره صورت پذیرد.

- نماسازی‌ها و احجام ساختمان‌ها طبق ضوابط بافت قدیم طراحی و مدنظر قرار گیرد و قبل از هر گونه صدور تخریب و پروانه ساختمانی مراتب از اداره کل میراث فرهنگی استعلام گردد.

- کلیه مداخلات در بافت و نقشه‌های اجرایی پس از در نظر گرفتن راهبردهای کلی یاد شده می‌بایست به تصویب اداره کل میراث فرهنگی رسیده و پس از آن قابل اجرا خواهد بود.

- رعایت حریم مورد نیاز برای بناهای واجد ارزش تاریخی که از طرف اداره کل میراث فرهنگی مشخص گردیده، الزامی است.

❖ در مورد بناهای ثبت نشده رعایت ضوابط و آئین‌نامه‌های ویژه همنواخت با دسته‌بندیهای زیر الزامی است:

الف) بناهایی که ارزش معماری در آنها چه در داخل و چه در خارج بنا شناسایی شده، انجام هرگونه تغییر، چه اساسی و چه جزئی با اطلاع و طبق رهنمودها و نظارت اداره کل میراث فرهنگی باید صورت پذیرد.

ب) بناهایی که تنها فضاهای داخلی آنها دارای ارزش معماری می‌باشند، انجام هرگونه تغییری در داخل ساختمان به منظور تأمین کمبودهای بهداشتی یا تأسیساتی و غیره مشروط بر اینکه با اطلاع و با استفاده از رهنمودهای اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد مجاز محسوب می‌گردد.

ج) بناهایی که تنها نمای آنها دارای ارزش معماری می‌باشد انجام هرگونه تعمیر و یا تغییری در فضای داخلی آنها مشروط بر اینکه با اطلاع و استفاده از رهنمودهای اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد و هیچگونه تغییر و آسیبی به نمای ساختمان وارد نسازد، مجاز می‌باشد.

تبصره ۱: کلیه موارد برشمرده شده فوق تنها در مورد بناهایی که از استحکام و ایستایی لازم برخوردار می‌باشد، صادق است. لذا در صورت نبود استحکام و ایستایی لازم در بنا رعایت ضوابط مندرج در زیر ملاک عمل خواهد بود.

- انجام هرگونه تعمیر اساسی، تخریب و نوسازی بناهایی که از استحکام و ایستایی لازم برخوردار نمی‌باشند، منوط به تهیه نقشه‌های کامل از وضع موجود بنا شامل پلان طبقات، برشها، نماهای عمومی بنا، جزئیات باارزش کالبدی همراه با عکسها و تاریخچه مختصری از آن توسط کارشناسان مجرب و ذیصلاح و ارائه نسخ آن توسط مالک به شهرداری، اداره کل میراث فرهنگی و کسب مجوز از آنها مجاز می‌باشد.

- تجدید ساختمان بناهای قدیمی که مجاور معابری با عرض کمتر از عرض پیش بینی شده در ضوابط و مقررات طرح می‌باشند، ملزم به رعایت عقب نشینی های لازم خواهند بود.

تبصره ۲: تخریب سردرها، ورودیها و سایر عناصر کالبدی جز در بناها، تنها در صورت کسب مجوز از اداره کل میراث فرهنگی عملی خواهد بود.

- علاوه بر رعایت ضوابط فوق در بافت فرسوده شهر سبزوار، رعایت کلیه ضوابط و مقررات مصوب در طرح بافت فرسوده در حاشیه محورهای اصلی و فرعی شهر در خصوص سطح اشغال، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی و... الزامی است.

لازم بذکر است که در سمت شرق هسته اصلی شهر، تپه ای تاریخی موجود بوده که طبق استعلام از میراث فرهنگی و گردشگری، محدوده تپه تاریخی و حریم آن در نقشه ذیل مشخص گردیده و هرگونه ساخت و ساز مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت در این محدوده ممنوع می باشد.

نقشه شماره ۱: محدوده بافت قدیم



۷- ضوابط و مقررات حریم شهر

- حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت داشته و عبارتی کنترل فعالیتهای عمرانی از قبیل تفکیک اراضی، احداث و تعریض معابر و ایجاد ساختمان و هرگونه ساخت‌وساز، زیر نظر شهرداری بوده و بر اساس ماده ۹۹ قانون شهرداری تعیین می‌شود.

- ضوابط و مقررات عام در حریم شهر سبزوار :

مساحت حریم شهر، بر اساس دستورالعمل‌های اجرایی حدود ۵-۳ برابر محدوده شهر و این محدوده نمی‌تواند بیش از ۵ برابر مساحت محدوده شهر باشد. مساحت حریم شهر سبزوار، حدود ۱۹۳۴۶ هکتار پیشنهاد گردیده است که در این محدوده موارد ذیل می‌بایست مورد توجه قرار گیرد :

مالکین اراضی و املاک واقع در حریم شهر قبل از هرگونه تفکیک اراضی و عملیات عمرانی و شروع ساختمان باید از شهرداری پروانه و مجوزهای لازم را اخذ نمایند.

- هرگونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در حریم شهر، مستلزم احراز مالکیت‌ها یا ارائه مجوزهای قانونی برای اراضی ملی است.

- در محدوده مسکونی بافت مصوب روستاهای موجود در حریم شهر، تفکیک اراضی به منظور ساختمان‌های مسکونی و خدماتی در صورتی که طرح هادی مصوب نداشته باشد بر مبنای محدوده مشخص شده توسط کمیته تعیین محدوده روستاها و استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان خراسان رضوی پاسخگویی می‌گردد.

- در صورتیکه روستاهای واقع در حریم شهر دارای طرح هادی مصوب باشند، اعمال ضوابط و مقررات طرح‌های هادی مربوطه الزامی است.

- جهت تفکیک اراضی و احداث بنا در اراضی واقع در حریم شهر، رعایت حریم جاده‌ها، انهار و خطوط انتقال نیرو و طبق آخرین ضوابط سازمان‌های ذیربط الزامی است.

- هر گونه درخواست اعم از کاربری، ساخت بنا، تفکیک و نظایر آن به ویژه در اراضی با مساحت بیش از یک هکتار می‌بایست به کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان ارجاع شده و تصمیم‌گیری در خصوص آن در آن مرجع صورت پذیرد.

- تهیه طرح هادی برای روستاهای (فاقد طرح) واقع در حریم شهر الزامی است.

- رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه بعدی آن مصوب ۱۳۸۵/۸/۱) در حریم شهر الزامی است. بر این اساس هر گونه تزریق فعالیت و احداث ساختمان (شامل فعالیت مرغداری، دامداری، پرورش آبزیان و یا ابنیه مانند اتاق کارگری، بنای اسکان و نظایر آن) طبق آن قانون و آیین‌نامه اجرایی آن (تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیأت محترم وزیران) می‌باشد.

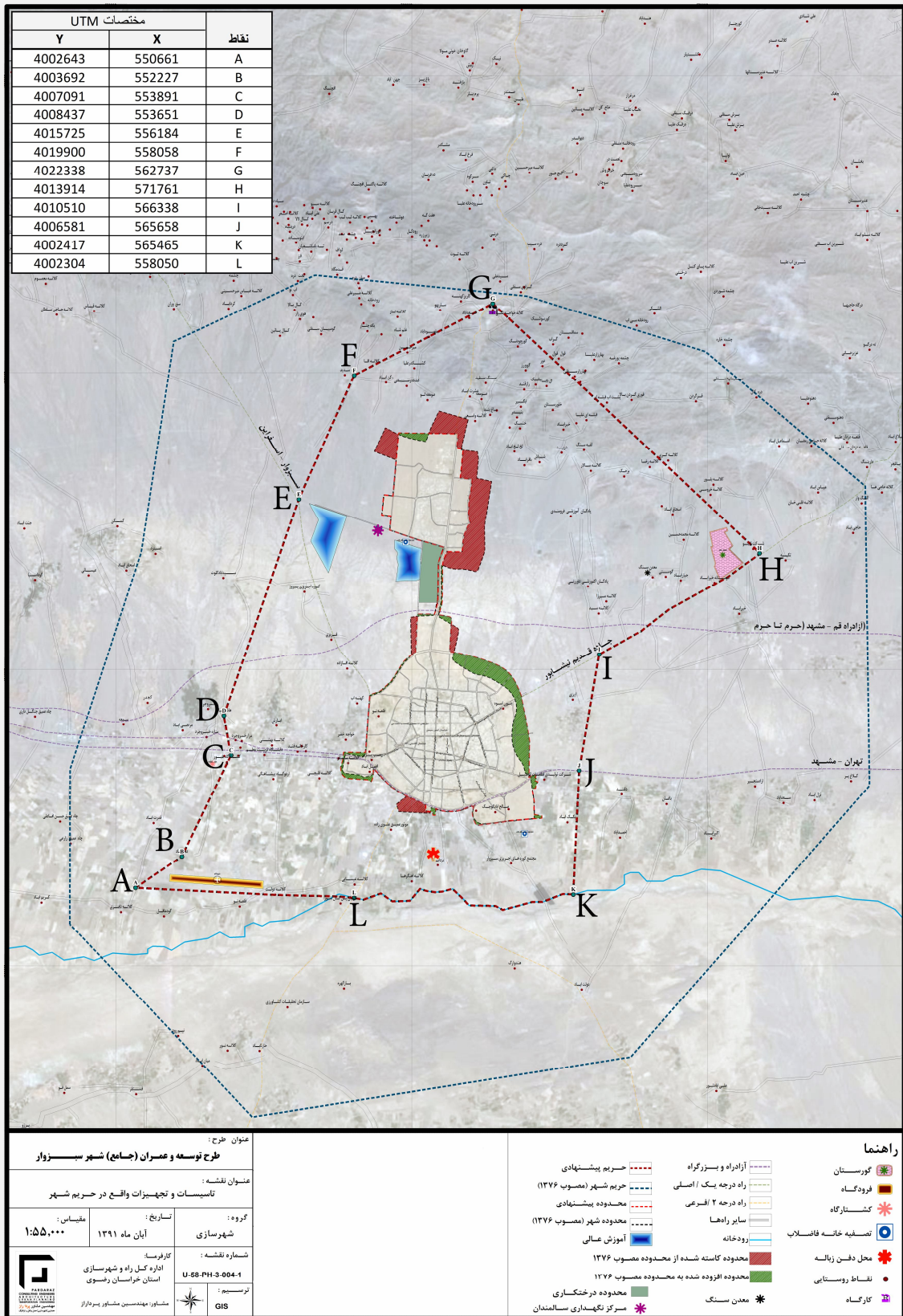
- در خصوص گسترش روستاها و آبادی‌های واقع در حریم شهر سبزوار رعایت حریم ۱۵۰ متر از محور کلیه جاده‌ها و راه‌های بین‌شهری الزامی است. هر گونه گسترش بافت مسکونی در فاصله ۱۵۰ متر از محور راه‌های بین شهری ممنوع است.

- رعایت مقررات ملی ساختمان درخصوص هرگونه ساخت و ساز مجاز الزامی است.

- هر گونه احداث و ایجاد فعالیتهای مربوط به معادن (اعم از اکتشاف و بهره‌برداری از معادن جدید و یا ساخت ابنیه در محدوده معادن مورد بهره‌برداری موجود) ممنوع است.

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

نقشه شماره ۲: محدوده حریم شهر سبزوار



طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

ضوابط و مقررات حریم شهر سبزوار در قالب پهنه ها، خطوط و نقاط می باشد که این مشاور بر اساس ضوابط طرح ناحیه ای غرب استان خراسان رضوی، تجربیات طرحهای ناحیه ای مصوب مشاور، قوانین و مقررات اداره کل حفاظت محیط زیست، مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به تدقیق ضوابط در پهنه ها، نقاط و خطوط واقع در حریم جهت استفاده در حریم شهر سبزوار اقدام شده است. لازم به ذکر است پاسخگویی به هر گونه درخواست مالکین در حریم شهر بر اساس ضوابط و مقررات این طرح و در قالب توجه به طرح و اعتبار مصوب بالاترین مقام ارگان ذیربط (به فعالیت مورد درخواست) صورت گرفته و در صورت مغایرت میبایست موضوع از طریق اداره کل راه و شهرسازی استان دنبال گردد. با توجه به موارد فوق جدول زیر خصوصیات پهنه های پیشنهادی حریم شهر سبزوار را نشان می دهد.

جدول شماره ۱۰: پهنه های حریم شهر سبزوار

مساحت (هکتار)	کد پهنه	عنوان
۴۱۴۸	۲W۱۱۱	آبخیزداری
۲۱۱۹	۳A۱۱۱	اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲ (حفاظت مطلق)
۸۰۱	A۱۱۲	اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲ (حفاظت فعال)
۱۵۱۹	A۱۲۱	اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت مطلق)
۷۵۶۱	A۱۲۲	اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت فعال)
۹۶	۴J۱۱۱	جنگل
۱۳۵۴	۵G۱۱۱	حرایم راههای بین شهری
در سایر محاسبه پهنه ها	۶R۱۱۱	محدوده های روستایی
۱۲۶۹	A۱۳۱	محدوده های با قابلیت دامداری (جز پهنه های اصلی)
۱۳۳	A۱۴۱	محدوده درختکاری (جز پهنه های اصلی)
۲۴۶	S۱۱۱	پهنه آموزش عالی (جز پهنه های اصلی)
۱۰۰	G۱۲۱	گورستان
۱۹۳۴۶	جمع کل مساحت حریم شهر سبزوار	

کلیات ضوابط و مقررات پهنه های فوق اعم از حداقل مساحت قطعه، حداکثر سطح اشغال زمین و حداکثر تراکم ساختمانی در جدول زیر ارائه شده است. مطالب ادامه، جزییات ضوابط و مقررات را در هر یک از پهنه های مذکور نشان می دهد. همچنین این جدول فعالیت های مجاز (نوع فعالیت غالب) در انواع پهنه ها را نیز نشان می دهد.

۲ - W از ابتدای واژه water (آب) گرفته شده است.

۳ - A از ابتدای واژه agriculture (کشاورزی، زرع، گیاهکاری) گرفته شده است.

۴ - J از ابتدای واژه jungle (جنگل) گرفته شده است.

۵ - G از ابتدای واژه green (سبز و باز در ترکیب با مفهوم حفاظت) گرفته شده است.

۶ - R از ابتدای واژه residential (مسکونی) گرفته شده است.

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

جدول شماره ۱۱: معرفی عملکردهای غالب در پهنه‌ها به همراه ضوابط عمومی								
پهنه اصلی	زیر پهنه	کد پهنه	فعالیت‌های مجاز به استقرار	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مجاز تفکیک	توضیحات
پهنه‌های حفاظت (سبز و باز)	آبچیزیاری	W۱۱۱	حفاظت خاک، آبچیزیاری، جنگل کاری، بوته کاری	-	-	-	-	-
			باغ و باغداری	-	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	جهت باغات آبی برابر ۵ هکتار و برای باغات دیم برابر ۱۵ هکتار (طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها)	-
			تأسیسات و تجهیزات، خطوط انتقال آب، نیرو، انرژی و ارتباطات و شبکه راه	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-	-	-	-
			مسکونی و نواحی کارگاههای کوچک در محدوده روستاهای موجود	طبق ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره کل جهاد کشاورزی استان	طبق ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره کل جهاد کشاورزی استان	طبق ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره کل جهاد کشاورزی استان	طبق ضوابط طرح هادی مصوب و یا تعیین توسط کمیته ویژه جهت روستاهای فاقد طرح هادی مصوب	-
	اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲ (حفاظت مطلق)	A۱۱۱	فعالیت‌های کشاورزی (زراعت و باغداری در کلیه شیوه‌های متعارف)،	-	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	جهت باغات آبی برابر ۵ هکتار و برای باغات دیم برابر ۱۵ هکتار جهت اراضی زراعی آبی ۱۰ هکتار، اراضی تحت شبکه آبیاری ۵۰ هکتار، و اراضی دیم ۳۰ هکتار (طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها)،	-
			ایجاد راه و سایر تجهیزات خطی شامل خط لوله، گاز، تلفن و برق مشروط به رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی،	-	-	-	-	-

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

جدول شماره ۱۱: معرفی عملکردهای غالب در پهنه‌ها به همراه ضوابط عمومی								
پهنه اصلی	زیر پهنه	کد پهنه	فعالیت‌های مجاز به استقرار	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مجاز تفکیک	توضیحات
	کشاورزی درجه ۱ و ۲ (حفاظت فعال) اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲	A۱۱۲	تأسیسات کشاورزی مانند انبارها و تأسیسات آبرسانی و... که موجب تقویت ساختار مجموعه شود	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-
			فعالیت‌های کشاورزی (زراعت و باغداری در کلیه شیوه‌های متعارف)،	-	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	جهت باغات آبی برابر ۵ هکتار و برای باغات دیم برابر ۱۵ هکتار جهت اراضی زراعی آبی ۱۰ هکتار، اراضی تحت شبکه آبیاری ۵۰ هکتار، و اراضی دیم ۳۰ هکتار (طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها)،	-
			ایجاد راه و سایر تجهیزات خطی شامل خط لوله، گاز، تلفن و برق مشروط به رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی،	-	-	-	-	-
			تأسیسات کشاورزی مانند انبارها و تأسیسات آبرسانی و... که موجب تقویت ساختار مجموعه شود	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-
	کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت مطلق) اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴	A۱۲۱	بهره‌برداری‌های زراعت دیم و مرتعداری درجه ۱	-	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	جهت اراضی زراعت دیم برابر ۳۰ هکتار (طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها)	-
			ایجاد محورهای ارتباطی جدید یا توسعه محورهای ارتباطی موجود با طرح مصوب	-	-	-	طبق طرح‌های اجرایی مصوب اداره کل راه و شهرسازی استان	-

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

جدول شماره ۱۱: معرفی عملکردهای غالب در پهنه‌ها به همراه ضوابط عمومی								
پهنه اصلی	زیر پهنه	کد پهنه	فعالیت‌های مجاز به استقرار	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مجاز تفکیک	توضیحات
	اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت فعال)	A۱۲۲	احداث گلخانه‌های کشت فشرده و شبکه تأسیسات زیربنایی مانند آب و برق و... در این اراضی با رعایت ضوابط و مقررات اداره کل جهاد کشاورزی	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-	-
			بهره‌برداری‌های زراعت دیم و مرتعداری درجه ۱	-	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-	-
			ایجاد محورهای ارتباطی جدید یا توسعه محورهای ارتباطی موجود با طرح مصوب	-	-	-	طبق طرح‌های اجرایی مصوب اداره کل راه و شهرسازی استان	-
			احداث گلخانه‌های کشت فشرده	۲	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-	-
			شبکه تأسیسات زیربنایی مانند آب و برق و... در این اراضی با رعایت ضوابط و مقررات اداره کل جهاد کشاورزی	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-
	جنگل	J۱۱۱	حفاظت و ترمیم درختان جنگلی موجود، درختکاری و جنگل کاری	-	-	-	-	-
	حرایم راه‌های بین شهری	G۱۱۱	-	-	-	-	-	هر گونه اقدام طبق ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی و استعلام از اداره کل استان

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

جدول شماره ۱۱: معرفی عملکردهای غالب در پهنه‌ها به همراه ضوابط عمومی								
پهنه اصلی	زیر پهنه	کد پهنه	فعالیت‌های مجاز به استقرار	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مجاز تفکیک	توضیحات
	سایر حرایم (آب، برق، آوار، مسیله‌ها و ...)	G۱۱۲	-	-	-	-	-	هر گونه اقدام طبق ضوابط و مقررات وزارت نیرو و استعلام از آن مرجع
پهنه‌های توسعه روستایی	محدوده‌های روستایی	R۱۱۱	فعالیت‌های مرتبط با سکونت روستایی شامل (مسکونی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی و نظایر آن	طبق ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب	طبق ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب	طبق ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب	طبق ضوابط طرح هادی مصوب و یا تعیین توسط کمیته ویژه در خصوص روستاهای فاقد طرح هادی مصوب	در صورت عدم وجود طرح هادی مصوب، استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان
سایر پهنه‌ها	قابلیت دامداری (جز پهنه هلی	A۱۳۱	دامداری، دامپروری	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	-	-
	محدوده درختکاری (جز پهنه هلی اصلی)	A۱۴۱	صرفا درختکاری	-	-	-	-	این پهنه طبق مصوبه کمیسیون ماده ۵ در نظر گرفته شده است.
	پهنه آموزش عالی (جز پهنه های اصلی)	S۱۱۱	آموزش عالی (واحد علوم و تحقیقات و علوم پزشکی)	طبق مصوبه کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان و شورای برنامه ریزی استان (در سال ۹۰ و ۹۱)	طبق طرح مصوب کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان	طبق طرح مصوب کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان	-	-

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

جدول شماره ۱۱: معرفی عملکردهای غالب در پهنه‌ها به همراه ضوابط عمومی								
پهنه اصلی	زیر پهنه	کد پهنه	فعالیت‌های مجاز به استقرار	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل مجاز تفکیک	توضیحات
	مساحت	G۱۲۱	دفن اموات به همراه عملکردهای وابسته مانند غسلخانه، نمازخانه، محل برگزاری مجالس ترحیم	طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شماره ۱۷۹۷/۳۱۰/۳۰۰	۵ (تعبیه نوار فضای سبز به عرض ۲۰ تا ۳۰ متر در پیرامون و اختصاص حداقل ۲۵ درصد از فضای داخل به فضای سبز)	۵	-	-

ضوابط و مقررات پهنه ها در حریم شهر سبزوار

■ پهنه اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲ (حفاظت مطلق) - A111

اراضی کشاورزی درجه ۱ با قابلیت کشت آبی مناسب و فعالیت های کشاورزی و مخلوط با باغات که صرفاً به منظور فعالیت کشاورزی (زراعت و باغداری در کلیه شیوه های متعارف) مورد استفاده قرار گرفته و اراضی کشاورزی درجه ۲ نیز قابلیت زراعت آبی مناسب را دارا هستند و برای برپایی باغات درختان مثمر، غیرمثمر، اراضی زراعی، مخلوط با باغات که صرفاً به منظور فعالیت کشاورزی (زراعت و باغات در کلیه شیوه های متعارف) توان دارند. این اراضی نسبت به کشاورزی درجه ۱ کمی محدودیت دارند. این اراضی شامل اراضی جنوب، شرق و غرب هسته اصلی شهر می باشد.

• معرفی فعالیت های مجاز، مشروط و ممنوع

الف. استفاده های مجاز

- فعالیت های کشاورزی (زراعت و باغداری در کلیه شیوه های متعارف) در این اراضی مجاز می باشد.
- ایجاد راه و سایر تجهیزات خطی شامل خط لوله، گاز، تلفن و برق مشروط به رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی در این اراضی مجاز است.
- احداث تأسیسات کشاورزی مانند انبارها و تأسیسات آبرسانی و... که موجب تقویت ساختار مجموعه شود، بلامانع است. میزان ساخت و ساز ابنیه مربوط به این تأسیسات طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها تعیین می گردد.

ب. استفاده های ممنوع

- کلیه فعالیت ها غیر از استفاده های مجاز معرفی شده در بند فوق، ممنوع می باشد.

• ضوابط عمومی

با توجه به استفاده های مجاز معرفی شده و نظر به ضوابط و مقررات موجود، ضوابط عمومی شامل مواردی می شود که در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ارائه شده است. طبق این قانون تنها ساخت و ساز مجاز در اراضی زراعی و باغها (اعم از درجه ۱ یا ۲) که به عنوان زمین زراعی یا باغ مورد استفاده قرار می گیرند، مربوط به ساختمان نگهداری و بنای مربوط به تأسیسات ضروری مانند موتورخانه است. در خصوص حداقل مساحت تفکیک، قانون مذکور موارد زیر را اشاره کرده است.

جدول شماره ۱۲: حداقل مجاز تفکیک در اراضی زراعی و باغها

نوع	حداقل مجاز برای تفکیک
۱- حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی (غیر از موارد زیر)	۱۰ هکتار
۱-۲- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی زیر شبکه های آبیاری (احداث شده یا آنچه احداث خواهد شد)	۵۰ هکتار
۲- حداقل تفکیک باغات آبی	۵ هکتار
۱-۲- حداقل تفکیک باغات دیم	۱۵ هکتار
۳- حداقل تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی دیم	۳۰ هکتار ^۱

۱ - متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه بعدی آن (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

▪ پهنه اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲ (حفاظت فعال) - A۱۱۲

▪ معرفی فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع

در این اراضی علاوه بر استفاده‌های مجاز برشمرده برای پهنه A۱۱۱ برخی از فعالیت‌ها با اخذ شرایطی امکان استقرار خواهند یافت. این دسته از فعالیت‌ها با عنوان استفاده‌های مشروط معرفی می‌گردند.

الف. استفاده‌های مشروط

- احداث صنایع تبدیلی و وابسته به کشاورزی در اراضی این پهنه که در شمال محدوده قانونی توحیدشهر قرار دارند، مشروط به تأیید اداره کل جهاد کشاورزی و رعایت کلیه ضوابط مربوط به حرایم (راه، رودخانه و مسیل و...) می‌باشد.

- ایجاد و توسعه مراکز تحقیقاتی و پژوهشی مرتبط با فعالیت‌های کشاورزی (شامل واحدهایی که نیاز به هیچ گونه ساخت و ساز ندارند مانند مراکز بذر و نهال و یا کشت و زرع گونه‌های خاص و بومی) و فعالیت‌های تفریحی (الزاماً متناسب با قابلیت کشاورزی پهنه فراگیر) و فضای سبز (عدم ساخت و ساز و احداث بنا) در اراضی این پهنه که در شمال محدوده توحیدشهر است مشروط به تأیید اداره کل جهاد کشاورزی و رعایت ضوابط و مقررات کلیه سازمانها و ارگانها می‌باشد.

- تبصره ۱: محدوده‌های دارای پتانسیل ویژه جهت ایجاد مراکز تحقیقاتی و پژوهشی بازگفته در فوق در نقشه پهنه‌بندی اراضی با هاشور مایل آبی‌رنگ نمایش داده شده است.

ب. استفاده‌های ممنوع

- کلیه فعالیت‌ها غیر از استفاده‌های معرفی شده در بند فوق، ممنوع می‌باشد.

• ضوابط عمومی

ضوابط عمومی در خصوص استفاده‌های مجاز در این گستره عیناً مانند مواردی است که در پهنه A۱۱۱ ارائه شده است.

▪ پهنه اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت مطلق) - A۱۲۱

- اراضی کشاورزی درجه ۳ شامل آن دسته از اراضی است که محدودیت بیشتری در ارتباط با منابع آب و خاک داشته و در شرایط خاص و با هماهنگی اداره کل جهاد کشاورزی قابل بررسی برای توسعه شهری و روستایی، تأسیسات و صنایع (مشروط) و خدمات عمده شهری خواهد بود. همچنین با برخی اصلاحات لازم از قبیل تسطیح اراضی، تأمین آب، اصلاح ساختمان و بافت خاک و مواردی از این قبیل که غالباً هزینه‌بر هستند می‌توان این اراضی را برای زراعت‌های آبی مهیا نمود و در غیر این صورت این اراضی برای کشت دیم، باغداری و احداث جنگل قابلیت بیشتری دارند. اراضی کشاورزی درجه ۴ به علت برخی محدودیت‌ها به ویژه در ارتباط با شیب زمین و وجود سنگریزه و عدم تکامل پروفیلی خاک برای بهره‌برداری‌های زراعت آبی، باغداری آبی و کشت دیم به صورت محدود توان دارد و این اراضی بیشتر برای بهره‌برداری به صورت دیم و مرتعداری درجه یک توان دارند.

- این اراضی در جنوب محور تهران - مشهد و در جنوب غرب، جنوب و جنوب شرق شهر قرار دارد. فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع در این حوزه به شرح زیر می‌باشد:

الف. استفاده‌های مجاز

- بهره‌برداری‌های زراعت دیم و مرتعداری درجه ۱ در این اراضی مجاز می‌باشد.

- ایجاد محورهای ارتباطی جدید یا توسعه محورهای ارتباطی موجود با طرح مصوب، احداث گلخانه‌های کشت فشرده و شبکه تأسیسات زیربنایی مانند آب و برق و... در این اراضی با رعایت ضوابط و مقررات اداره کل جهاد کشاورزی مجاز می‌باشد. در خصوص احداث گلخانه‌های کشت فشرده رعایت ضوابط فنی ابنیه موردنیاز وفق مقررات سازمان جهاد کشاورزی استان خراسان رضوی (موضوع نامه شماره ۵۰۱/۱۸/۱۵۱۷۲۱ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۳۰) الزامی است.

ب. استفاده های مشروط

- احداث و گسترش تأسیسات و تجهیزات شهری (گورستان، کشتارگاه و ...) با فواصل معین از سایر فعالیتها چون مسکونی و خدمات، تأسیسات و تجهیزات، کارگاهها و صنایع و رعایت کلیه ضوابط و مقررات اداره کل حفاظت محیط زیست و دیگر سازمانهای ذیربط، بلامانع می باشد. طبق مطالعات موجود در منابع حدود فواصل فوق الذکر در جدول زیر ارائه شده است :

جدول شماره ۱۳: فواصل معین تأسیسات و تجهیزات شهری از سایر فعالیتها در حریم شهر سبزوار

موضوع	فاصله
رعایت فاصله از مسکونی و بافت روستایی یا شهری در جانمایی گورستان جدید	حداقل ۱۰ کیلومتر
رعایت فاصله از مسکونی و بافت روستایی یا شهری در جانمایی کشتارگاه جدید	حداقل ۱۵ کیلومتر
رعایت فاصله از مسکونی و بافت روستایی یا شهری در جانمایی محل دفن زباله جدید	حداقل ۱۵ کیلومتر

- در همین ارتباط سازمان حفاظت محیط زیست، ضوابط احداث بعضی از تأسیسات آلوده کننده محیط را تعیین کرده که در جدول زیر ارائه شده است :

جدول شماره ۱۴: فواصل از منابع آلوده کننده

ضوابط بر حسب متر	فاصله از حریم منابع						فاصله از حریم راههای عمومی				فواصل مراکز				فاصله تا اماکن مسکونی	فاصله تا فرودگاه	عمق ایستایی	فاصله از محدوده مصوب
	واحد چشمه	دریاچه، تالاب، یا دائمی	رودخانه فصلی	آشامیدنی مصرف	قنات یا چاه	سایر مصارف	قنات یا چاه	راه آهن	آزادراه، بزرگراه	جاده بین شهری	جاده روستایی	درمانی	آموزشی	نظامی و انتظامی				
کشتارگاه (الف)	۱۵۰۰	۸۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰	۳۰۰	۵۰۰	۳۰۰	۱۵۰	۴۰۰	۵۰۰	۱۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۱۵۰۰۰	۲۰	۱۱۰۰۰		
پایانه اتوبوس و شستشوی اتومبیل (الف)	۱۵۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۴۰۰	-	۵۰۰۰		
قبرستان (الف و ب)	۱۵۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	-	۵۰۰۰		
پایانه مسافربری (الف و ب)	۱۵۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	-	۵۰۰۰		

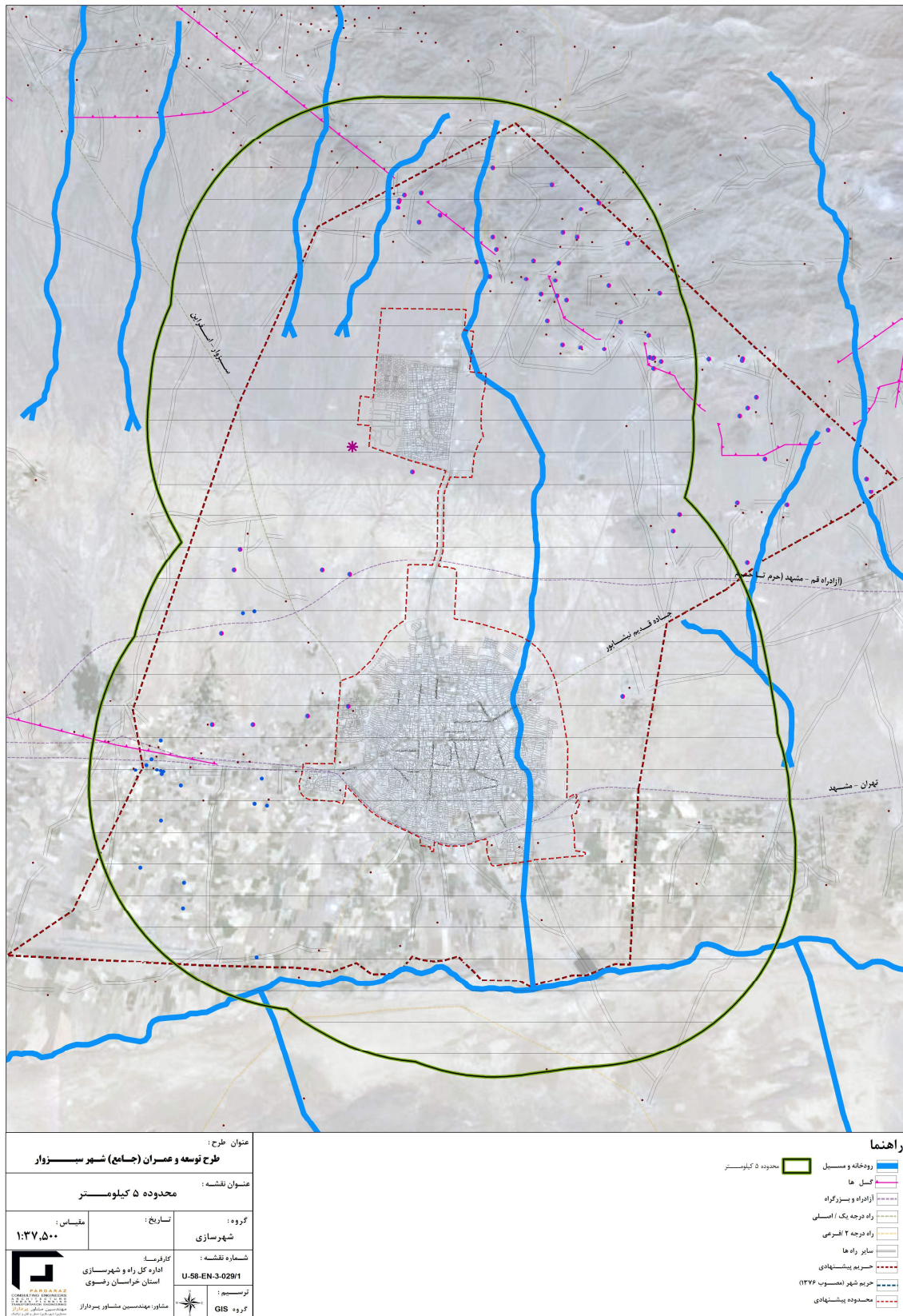
توضیح ۱: نشانه الف، صنایعی که تحت این نشانه قرار می گیرند مجاز به استقرار در محدوده هایی هستند که خارج از محدوده قانونی مصوب شهر و حریم حفاظتی است.

توضیح ۲: نشانه ب، این محدوده کلیه حوزه های خارج از حریم حفاظتی را شامل می شود و صنایعی که در تحت این نشانه دسته بندی شده، می تواند در خارج از حریم حفاظتی و بیش از ۵ کیلومتر از محدوده شهری استقرار یابد. حریم حفاظتی، منطقه ای به فاصله ۵ کیلومتر از نزدیکترین محدوده قانونی شهر - نواری به عرض ۵ کیلومتر از محدوده قانونی مصوب - می باشد.

ماخذ: سازمان حفاظت محیط زیست، ۱۳۶۷

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

نقشه شماره ۳: موقعیت نوار ۵ کیلومتر



- ایجاد و توسعه تاسیسات و خدمات دولتی مانند پست ترانسفورماتور، فرودگاه محلی، واحدهای راهداری و غیره مشروط به عدم احداث واحدهای مسکونی در تاسیسات و خدمات مذکور و رعایت سایر ضوابط و مقررات اداره کل جهاد کشاورزی در این اراضی بلامانع می باشد.

- در این اراضی، احداث تأسیسات کشاورزی و دامپروری وابسته به کشاورزی مانند انبارها و تأسیسات آبرسانی و گاوداری ها که موجب تقویت ساختار مجموعه شود. تابع ضوابط و مقررات خاص خود بوده و با رعایت این مقررات بلامانع است. لازم بذکر است که استقرار دامپروری و دامداری و مرغداری در حریم شهر می بایست بر اساس محدوده های مصوب در طرح تفصیلی و با کسب مجوز از اداره کل جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و تأیید وزارت نیرو جهت تامین آب و برق مورد نیاز و اداره کل حفاظت محیط زیست و دیگر مراجع ذیربط صورت گیرد.

- هر گونه احداث موارد فوق الذکر منوط به ارائه موافقت اصولی از اداره کل جهاد کشاورزی استان یا سازمان نظام مهندسی کشاورزی می باشد.

- احداث واحدهای دامداری، دامپروری و مرغداری با مساحت حداکثر یک هکتار پس از استعلام از اداره کل راه و شهرسازی و کسب موافقت از آن اداره امکان پذیر است. حداکثر سطح اشغال در این خصوص طبق ضوابط عمومی برابر ۲۵ درصد تعیین می گردد.

ج. استفاده های ممنوع

- احداث فعالیتهای کارگاهی و خدماتی در اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت مطلق) در جنوب محور تهران - مشهد به سیاست جلوگیری از گسترش ساخت و ساز در این پهنه، ممنوع اعلام می گردد.

- احداث فعالیتهای صنعتی که موجب تضعیف اساس فعالیتهای کشاورزی شود، در این اراضی ممنوع است.

- هرگونه تبدیل و تغییر کاربری و توسعه متمرکز صنعتی، خدماتی و هرگونه فعالیت غیرکشاورزی که سبب تخریب اراضی می شود، از جمله برداشت شن و ماسه و فعالیتهای معدنی در این اراضی ممنوع می باشد.

- رشد و گسترش نقاط جمعیتی و توسعه صنایع پراکنده و ایجاد هر نوع کارخانه با مواد شیمیایی از جمله روغن ها، پلاستیک سازی، رنگ سازی و غیره در این اراضی ممنوع است.

- کلیه فعالیتهای مرتبط با اکتشاف و بهره برداری از معادن در این اراضی ممنوع می باشد.

• ضوابط عمومی

- در کنار استفاده‌های مجاز زراعت دیم و مرتعداری درجه ۱، محورهای ارتباطی و تاسیسات زیربنایی، احداث گلخانه‌های کشت فشرده نیز در این گستره به عنوان استفاده مجاز معرفی شده است. ضوابط عمومی اراضی زراعی دیم مانند مواردی است که در پهنه A111 و A112 معرفی شده است. در خصوص احداث گلخانه‌های کشت فشرده موارد زیر مدنظر قرار دارد :

جدول شماره ۱۵: ضوابط عمومی گلخانه کشت فشرده

نوع فعالیت	حداقل مساحت موردنیاز	حداکثر سطح اشغال زمین (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	نوع تاسیسات مجاز به استقرار	نوع تاسیسات مشروط به استقرار	سایر ملاحظات
گلخانه کشت فشرده	۲ هکتار	۰/۷۵ درصد تا ۲۰۰ مترمربع	تا ۳ هکتار برابر ۰/۷۵ درصد	گلخانه	* ساختمان (اتاق) سראیداری، آزمایشگاه، اداری با موافقت جهاد کشاورزی * سردخانه در اراضی گلخانه‌ای با مساحت بیش از ۲۰ هکتار	تفکیک اراضی در این گروه بر اساس اراضی باغی آبی در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها لحاظ می‌شود. لازم به ذکر است در خصوص این موارد رعایت مفاد نامه شماره ۵۰۱/۱۸/۱۵۱۷۲۱ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ اداره کل جهاد کشاورزی و ضوابط آن الزامی است.
			از ۳ تا ۲۰ هکتار برابر ۰/۸۵ درصد			
			در اراضی بیش از ۲۰ هکتار بر اساس طرح مصوب گلخانه. (به هر حال سطح اشغال بیش از ۱ درصد سطح زمین ممنوع است).			

▪ پهنه اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ (حفاظت فعال) - A122

- استفاده‌های مجاز در این اراضی نیز مانند اراضی پهنه A121 است. لیکن با توجه به موقعیت این اراضی برخی از فعالیت‌ها به عنوان استفاده‌های مشروط معرفی می‌گردند :

الف. استفاده‌های مشروط

- گسترش شهر سبزوار در خارج از محدوده طرح جامع (تهیه شده توسط مشاور پردازاز) و همچنین گسترش روستاهای واقع در حریم شهر با داشتن طرح توجیهی مصوب و تأیید و تصویب مراجع قانونی مرتبط مجاز می‌باشد.

تبصره ۱: این موضوع مربوط به اراضی واقع در شمال محور تهران - مشهد و با رعایت حریم ۱۵۰ متر از محور آن می‌باشد.

تبصره ۲: لازم به ذکر است هر گونه گسترش آتی شهر چنانچه در مراجع ذیصلاح مطرح گردد، می‌بایست به صورت متصل با محدوده قانونی شهر تعریف شده و از گسترش منفصل حتی‌المقدور خودداری شود.

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

- استقرار مراکز خدماتی - رفاهی، تفریحی - توریستی و گردشگری و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی در اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ شمال محور تهران - مشهد با رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمانها و ارگانها و حریم ۱۵۰ متر از محور آن، مجاز می باشد. در صورت تایید سازمانها و ارگانهای ذیربط حداکثر میزان ساخت و ساز به قرار جدول زیر خواهد بود :

- با توجه به کلیت ضوابط و مقررات سازمانها و ارگانهای ذیربط در این زمینه جدول زیر مهمترین ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز این گونه فعالیتها را در این اراضی نشان می دهد :

جدول شماره ۱۶: ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز فعالیتهای مشروط در اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴

فعالیت مشروط در پهنه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حدنصاب اندازه قطعه جهت احداث فعالیت	حداقل مساحت قطعه تفکیکی جدید	حداکثر تعداد طبقات
تاسیسات و تجهیزات شهری	وفق ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی، وزارت نیرو، شهرداری و سایر ارگانهای مرتبط				
خدمات راهوند	۵ درصد	۱۰ درصد	۲۰۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰۰ مترمربع	۲
تفریحی - توریستی	۷/۵ درصد	۱۵ درصد	۱۰۰۰۰ مترمربع	۲۵۰۰۰ مترمربع	۲
مراکز تحقیقاتی و پژوهشی	۱۲/۵ درصد	۲۵ درصد	۵۰۰۰۰ مترمربع	۱۰۰۰۰۰ مترمربع	۲
کارگاهی و خدماتی	حفظ وضع موجود محدودههای دارای مجوزات قانونی لازم				
تاسیسات کشاورزی و دامپروزی	وفق ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی، وزارت نیرو، شهرداری و سایر ارگانهای مرتبط				

- تبصره ۱: محدودههای با پتانسیل ویژه استقرار فعالیتهای توریستی - تفریحی در نقشه پهنه‌بندی با هاشور مایل قرمز مشخص شده است.

- محدودههای مناسب ایجاد خدمات راهوند نیز در نقشه با هاشور نقطه‌ای بنفش و در سمت شمال محور سبزوار - مشهد مشخص شده است.

ب. استفاده های ممنوع

- استفاده‌های ممنوع در این اراضی نیز عینا مانند ضوابط و مقررات ارائه شده در پهنه A۱۲۱ است.

• ضوابط عمومی

ضوابط عمومی این پهنه مانند پهنه A۱۲۱ است.

▪ محدوده‌های ناسازگار با توسعه شهری و فعالیت‌های غیرمرتبط با کشاورزی

- در حقیقت این پهنه شامل اراضی کشاورزی حفاظت مطلق در جنوب محور مشهد - تهران است. در این اراضی با توجه به منویات طرح جامع امکان گسترش فعالیت‌های غیرمرتبط با کشاورزی (و فعالیت‌های دارای چهره توسعه شهری) وجود ندارد. اجرای کلیه ضوابط و مقررات پهنه‌های A۱۱۱ و A۱۲۱ در این اراضی مورد تاکید بوده و نمایش آن‌ها در نقشه پهنه‌بندی به منظور نمایش کمترین شدت استفاده از زمین در این محدوده است. بر این اساس ایجاد هرگونه فعالیت مانند کارخانه یا کارگاه، توسعه فعالیت‌های مربوط به آجرپزی و مانند آن و همچنین فعالیت‌هایی نظیر امور گردشگری و تفریحی در این اراضی ممنوع است.

▪ جنگل

- اراضی جنگلی و یا دارای قابلیت جنگل به آن دسته از اراضی اطلاق می‌شود که به دلیل ویژگی‌های اقلیمی و زیست‌اقلیمی امکان پیدایش و رشد انواعی از گیاهان چوبی از طریق دانه‌زاد یا شاخه‌زاد در آنها امکان‌پذیر باشد. این حوزه شامل مناطق جنگلی موجود و یا پهنه‌هایی است که مناسب جنگل‌کاری و یا تبدیل به جنگل می‌باشد. این اراضی در سمت شرق شهر سبزوار و مساحت آن در حریم شهر سبزوار حدود ۹۶ هکتار می باشد. فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع در این حوزه به شرح زیر می باشد :

الف. استفاده‌های مجاز

- فعالیت مجاز در این حوزه حفاظت و ترمیم درختان جنگلی موجود، درختکاری و جنگل‌کاری است.

ب. استفاده های مشروط

- فعالیت های باغداری دیم، زنبورداری، تولید گیاهان دارویی، گردشگری گسترده و تحت نظارت، دامداری و دامپروری از جمله فعالیت های مشروط در این حوزه است که بر اساس ضوابط و مقررات ضمن اخذ استعلام از سازمانهای ذیربط و طرح توجیهی و در چارچوب ارزیابی زیست محیطی باید انجام شود.

تبصره: ارزیابی زیست محیطی و دستورالعمل های مربوط به آن در پیوست شماره ۱ این مجلد ارائه شده است. لزوم رعایت کلیه موارد مندرج در آن برای کلیه فعالیت های مشمول ارزیابی زیست محیطی الزامی است.

ج. استفاده های ممنوع

- هرگونه توسعه روستاها، روستا شهرها و مراکز جمعیتی در اراضی جنگلی ممنوع است.
- تخریب و تبدیل اراضی جنگلی به زراعی و هر نوع فعالیتی که باعث قطع درختان یا آسیب به آنها شود در این پهنه ممنوع است.
- هرگونه فعالیت مغایر با کارکرد اصلی حوزه ممنوع خواهد بود و ملاک، ضوابط و مقررات اداره کل حفاظت محیط زیست، منابع طبیعی و جنگل ها و مراتع خواهد بود.

- کلیه فعالیت های مرتبط با اکتشاف و بهره برداری از معادن در این اراضی ممنوع می باشد.

■ حوزه اراضی حفاظتی از نظر آبخیزداری

- حوزه حفاظتی از نظر آبخیزداری اراضی بسیار پرشیب کوهستانی و اطراف کوهها و تپه ها را شامل می شود. این اراضی عمدتاً به علت فقر پوشش گیاهی، کمی عمق خاک، پرشیبی، فرسایش پذیری شدید و تخریب پوشش گیاهی و چرای بیش از اندازه و عدم توجه کافی دارای محدودیت های زیادی است. همچنین بخش هایی از اراضی جنگلی به علت وجود گونه های خاص در معرض خطر و یا بهره برداری بیش از اندازه و تبدیل اراضی جنگلی به سایر فعالیتها جزو این اراضی محسوب می شوند که نیاز به حفاظت دارند. این اراضی بین دو هسته شهری واقع و مساحت آن در محدوده حریم شهر سبزوار حدود ۴۱۴۸ هکتار می باشد. لازم بذکر است که این پهنه، محدوده های اراضی روستاها را شامل نمی شود. فعالیت های مجاز، مشروط و ممنوع در این حوزه به شرح زیر می باشد:

الف. استفاده های مجاز

- در این حوزه، حفاظت خاک، آبخیزداری، جنگل کاری، بوته کاری مجاز می باشد.
- استفاده از این اراضی جهت ایجاد باغ با دریافت مجوز از منابع طبیعی مجاز است.
- ایجاد تأسیسات و تجهیزات، خطوط انتقال آب، نیرو، انرژی و ارتباطات و شبکه راه مجاز می باشد.
- توسعه مسکونی و نواحی کارگاههای کوچک در محدوده روستاهای موجود در این پهنه با کسب مجوز از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره کل جهاد کشاورزی استان مجاز می باشد.

الف. استفاده های ممنوع

- با توجه به قابلیت حفاظتی این گستره، کلیه موارد به غیر از استفاده های مجاز معرفی شده در فوق، ممنوع اعلام می گردد.

■ حوزه اراضی آموزش عالی

- طبق مصوبات و اطلاعات، محدوده این حوزه (مختصات رقومی) و مساحت آن به قرار جدول زیر است :

جدول شماره ۱۷: مختصات رقومی گستره‌های اختصاص داده شده به آموزش عالی

مختصات رقومی		مساحت (هکتار)	محدوده
X	Y		
۵۶۰۲۴۳.۳۷۲۹	۴۰۱۳۰۳۱.۶۷۵	۹۷	محدوده مربوط به واحد علوم و تحقیقات دانشگاه آزاد
۵۶۰۱۲۹.۶۴۰۱	۴۰۱۲۹۹۱.۸۶۹		
۵۶۰۰۲۹.۵۳۹۵	۴۰۱۲۹۹۱.۸۶۹		
۵۵۹۸۷۶.۰۵۱۷	۴۰۱۲۹۹۸.۵۴۲		
۵۵۹۸۶۳.۹۸۴۳	۴۰۱۲۹۹۶.۸۱۹		
۵۵۹۸۶۱.۸۷۰۹	۴۰۱۳۰۰۱.۰۴۵		
۵۵۹۴۵۰.۵۶۴۹	۴۰۱۲۹۷۵.۰۶۸		
۵۵۹۴۶۸.۹۷۵۷	۴۰۱۳۰۱۱.۸۸۹		
۵۵۹۴۹۵.۶۶۹۱	۴۰۱۳۲۳۲.۱۱۱		
۵۵۹۵۰۹.۰۱۵۹	۴۰۱۳۲۷۲.۱۵۱		
۵۵۹۵۱۵.۶۸۹۳	۴۰۱۳۳۲۵.۵۳۸		
۵۵۹۵۱۵.۶۸۹۳	۴۰۱۳۳۹۸.۹۴۵		
۵۵۹۵۴۲.۳۸۲۹	۴۰۱۳۵۰۵.۷۱۹		
۵۵۹۵۳۵.۷۰۹۵	۴۰۱۳۵۷۲.۴۵۳		
۵۵۹۵۱۵.۶۸۹۳	۴۰۱۳۶۵۲.۵۳۴		
۵۵۹۵۰۲.۳۴۲۵	۴۰۱۳۷۳۲.۶۱۴		
۵۵۹۴۹۵.۶۶۹۱	۴۰۱۳۸۰۶.۰۲۱		
۵۵۹۵۲۲.۳۶۲۷	۴۰۱۳۸۹۲.۷۷۵		
۵۵۹۵۰۹.۰۱۵۹	۴۰۱۳۹۵۹.۵۰۹		
۵۵۹۴۲۲.۲۶۲۱	۴۰۱۴۰۵۲.۹۳۶		
۵۵۹۴۱۶.۱۷۴۵	۴۰۱۴۳۵۷.۳۲۱		
۵۵۹۴۱۶.۱۵۱۱	۴۰۱۴۳۵۸.۴۹۸		
۵۶۰۳۲۶.۲۵۰۵	۴۰۱۴۰۷۱.۲۰۸		
۵۶۰۳۱۹.۱۳۲۵	۴۰۱۳۹۸۱.۹۲۸		
۵۶۰۳۰۵.۸۵۸۷	۴۰۱۳۸۱۵.۴۳۷		
۵۶۰۳۰۲.۷۴۹۳	۴۰۱۳۷۷۶.۴۳۴		
۵۶۰۲۹۴.۳۲۷۳	۴۰۱۳۶۷۰.۷۹۸		
۵۶۰۲۴۳.۳۷۲۹	۴۰۱۳۰۳۱.۶۷۵		
۵۵۷۸۰۰.۳	۴۰۱۵۱۷۰	۱۵۰	محدوده مربوط به واحد علوم پزشکی دانشگاه آزاد اسلامی
۵۵۷۱۸۲.۹	۴۰۱۳۲۵۸		
۵۵۶۵۸۰.۱	۴۰۱۴۳۲۴		
۵۵۶۸۴۴.۷	۴۰۱۵۰۳۷		
۵۵۶۵۲۸.۷	۴۰۱۵۵۸۹		
۵۵۷۸۰۰.۳	۴۰۱۵۱۷۰		

■ حوزه محدوده درختکاری

- این اراضی تحت مصوبه کمیسیون ماده ۵ استان جهت درختکاری در حاشیه غربی جاده ارتباطی توحیدشهر در نظر گرفته شده است.

➤ ضوابط و مقررات مربوط به فعالیت تفریحی - توریستی در حریم شهر

با توجه به مشروط یا مجاز بودن این فعالیت در برخی پهنه های پیشنهادی (با توجه به کلیه مواد و تبصره های ذیل آنها) مهمترین ضوابط ناظر بر این فعالیت در خصوص نوع عملکرد و فعالیت های قابل ارائه در این بخش درج شده است.

■ استفاده های مجاز:

سالن ها و تالارهای برگزاری مراسم

باغ وحش و باغ گیاه شناسی

شهربازی

هتل، هتل آپارتمان

متل، زائرسرا، مسافر خانه

اردوگاه

فضاهای سبز و باز عمومی

■ استفاده ممنوع:

ایجاد و احداث هر گونه فعالیت مسکونی و خدماتی دیگر در این اراضی ممنوع است.

■ میزان ساخت و ساز و حدنصاب زمین:

- این مهم در جدول زیر مورد اشاره قرار گرفته است.

جدول شماره ۱۸: ضوابط عمومی ساخت و ساز در فعالیت تفریحی - توریستی

کاربری مشروط در پهنه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حدنصاب اندازه قطعه جهت احداث کاربری	حداقل مساحت قطعه تفکیکی جدید	حداکثر تعداد طبقات
تفریحی - توریستی	۷/۵ درصد	۱۵ درصد	۱۰۰۰۰ مترمربع	۲۵۰۰۰ مترمربع	۲

- ضوابط و مقررات مربوط به نقاط در حریم شهر سبزوار

■ ضوابط و مقررات استقرار صنایع در حریم شهر سبزوار

- استقرار صنایع گروه الف از صنایع ۱۱ گانه (ضوابط و معیارهای استقرار صنایع، مصوب ۷۸/۱۲/۱۵ هیات وزیران) در اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ حریم شهر، مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمانها و حرایم قانونی (راه، رودخانه و مسیل و...) بلامانع است.

- استقرار صنایع گروه "ب" از صنایع ۱۱ گانه در اراضی کشاورزی درجه ۳ و ۴ حریم شهر مشروط به رعایت حداقل فاصله ۲۰۰ متر از مراکز مسکونی، درمانی و آموزشی و ۱۰۰ متری مراکز نظامی و انتظامی و رعایت کلیه حرایم قانونی (راه، رودخانه و مسیل و...) مجاز می باشد.

- استقرار صنایع گروه "ج" از صنایع ۱۱ گانه در مناطق صنعتی شهر سبزوار مشروط به رعایت حداقل فاصله ۵۰۰ متر از محدوده سکونتگاهها و مراکز درمانی و آموزشی و رعایت کلیه حرایم قانونی (راه، رودخانه و مسیل و...) مجاز می باشد. توضیح این که با توجه به خروج محدوده شهرک صنعتی شهر سبزوار و حریم آن از حریم شهر، این مهم در خصوص تک عملکردهای احتمالی موجود در حریم در نظر گرفته می شود.

■ متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه بعدی آن (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)*

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی): تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل میگردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

* برای ملاحظه متن قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ به صفحات ۱۴۵ تا ۱۵۱ کتاب مراجعه فرمایید.

بصره ۳ (اصلاحی): ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی): احداث گلخانه ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمانهای جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد.

تبصره ۵ (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

تبصره ۶ (الحاقی): به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷ (الحاقی): تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهر سازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲ (اصلاحی): در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد.

تبصره ۱ (اصلاحی): تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحی): اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات مومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳ (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می پذیرد.

ماده ۳ (اصلاحی): کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که بصورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۱: سازمانها و مؤسسات و شرکت های دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر

متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سر دفتري محکوم می شوند.

ماده ۴ (اصلاحی): دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تامین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ (الحاقی): کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید:

اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

ضوابط طرح های کالبدی، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.

استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده ۸ (الحاقی): صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از وی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداردها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ (الحاقی): به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ (الحاقی): هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ (الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱)

ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده اند موظفند

حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ (الحاقی): ایجاد هرگونه مستحدثات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ (الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵ (اصلاحی): کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می گردد.

■ دامداری و دامپروری

- هر نوع استفاده دامپروری و دامداری و مرغداری در حریم شهر بر اساس محدوده های مصوب در طرح تفصیلی و با کسب مجوز از اداره کل جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و تأیید وزارت نیرو جهت تامین آب و برق مورد نیاز و اداره کل حفاظت محیط زیست و دیگر مراجع ذیربط مجاز می باشد.

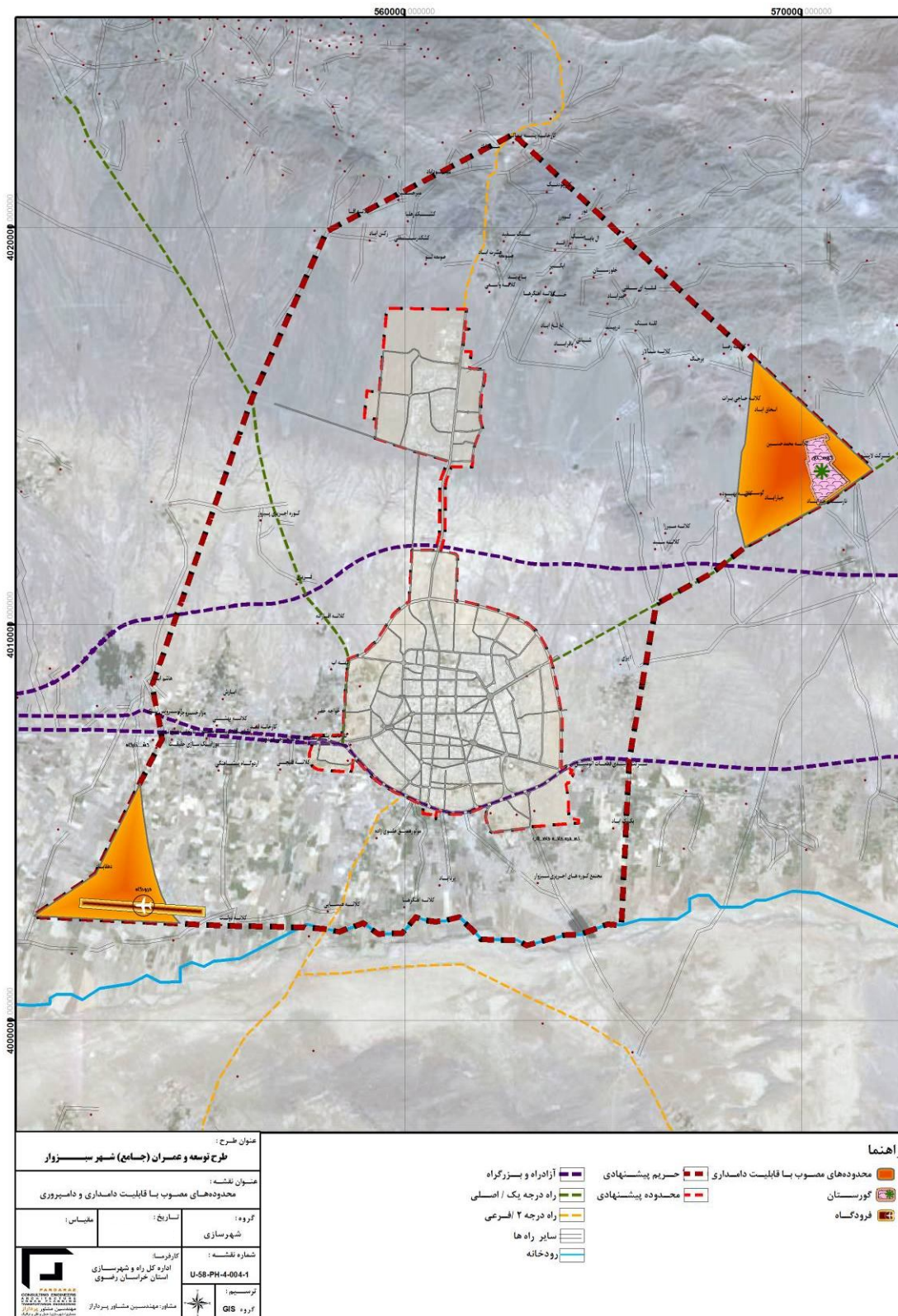
- استقرار کارگاهها و صنایع وابسته به این فعالیت مشروط به رعایت مصوبه شورای عالی حفاظت محیط زیست مورخ ۷۸/۱۲/۱۵ و استعلام از سازمانهای ذیربط می باشد.

- احداث تاسیسات زیربنایی در این اراضی مشروط به رعایت ضوابط و مقررات سازمانهای ذیربط می باشد.

- احداث و توسعه ابنیه و مجتمعهای مسکونی و کلیه فعالیتهای وابسته به سکونت و فعالیتهایی از این نوع که با فعالیت دامداری و دامپروری مغایر می باشد، ممنوع می باشد.

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

نقشه شماره ۴: محدوده های مصوب با قابلیت دامداری و دامپروزی



فرودگاه

شهر سبزوار دارای یک فرودگاه است و هرگونه ساخت و ساز در محدوده های پیرامونی فرودگاه، بر اساس ضوابط تعیین شده توسط سازمان هواپیمایی کشوری می باشد.

این ضوابط و مقررات (مربوط به فرودگاهها و کاربریهای اطراف فرودگاه) در آیین نامه کاربری اراضی اطراف فرودگاهها، نشریه شماره ۲۳۳ به تفصیل آمده است که در این قسمت بطور خلاصه به برخی موارد اشاره می شود.

سازمان هواپیمایی کشوری مقررات بی خطری پرواز را در حریم و خارج از فرودگاهها به شرح زیر اعلام نموده است.

- شیب مرتفع ترین نقطه ساختمان یا هرگونه مانعی که در محوطه راه فرود ایجاد می شود نسبت به ابتدای راه فرود نبایستی از ۱ به ۵۰ تجاوز نماید و بعد از آن شیب ۱ به ۴۰ مجاز می باشد.

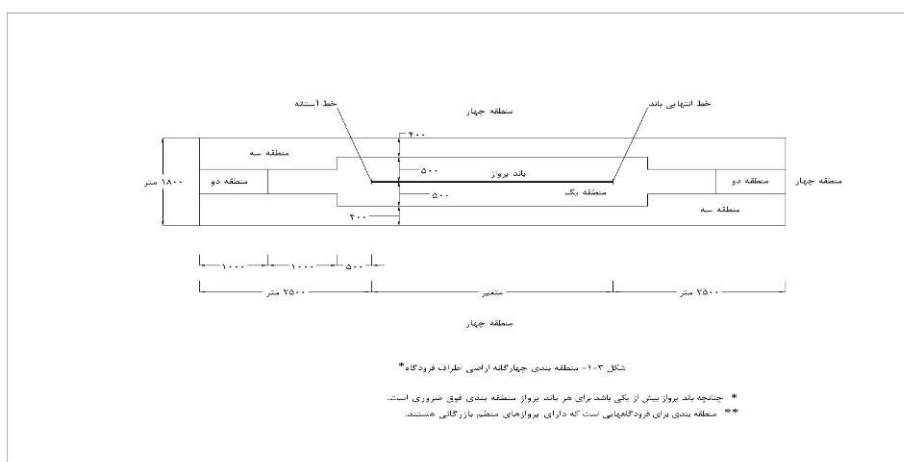
- در شعاع ۴ کیلومتر از مرکز فرودگاه (مرکز هندسی داخل فرودگاه) به طور کلی ارتفاع هیچگونه ساختمان یا مانعی نباید از ۴۵ متر تجاوز نماید.

- در محوطه سطح متغیر هر فرودگاه نباید ساختمان یا مانعی احداث شود که شیب مرتفع ترین نقطه آن به حاشیه داخل فرودگاه و راه فرود از ۱ به ۷ تجاوز نماید.

- در سطح مخروطی نباید ساختمان یا مانعی احداث شود که شیب مرتفع ترین نقطه آن نسبت به حاشیه خارجی سطح افقی از ۱ به ۲۰ تجاوز نماید.

تصویر ذیل حریم های پروازی فرودگاه را نشان می دهد.

تصویر شماره ۱: منطقه بندی چهارگانه اراضی اطراف فرودگاه



مأخذ: آیین نامه کاربری اراضی اطراف فرودگاهها (نشریه شماره ۲۳۳)

در جدول ذیل کاربریهای ۵ گانه اطراف فرودگاه و استقرار کاربریهای سازگار، ناسازگار و مشروط در هر منطقه تعیین شده است.

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

جدول شماره ۱۹: جدول شماره کاربری های ۵ گانه اطراف فرودگاه

ملاحظات	منطقه بندی اراضی				کاربری ها (گروه های ۵ گانه)
	چهار	سه	دو	یک	
الف) کاربری مسکونی و عمومی					ویلايي یک یا دو طبقه
	0 با شرایط سازگاری به غیر از مناطق تقرب و برخاست	+	+0	-	+0
آپارتمانی حداکثر ۳ طبقه با ۱۲ متر ارتفاع	0 با شرایط سازگاری به غیر از مناطق تقرب و برخاست	+	+0	-	+0
	0 ارتفاع با نظر مقامات فرودگاهی	+0	+0	-	-
مدارس	0 با شرایط سازگاری	+	+0	-	-
بیمارستان	0 با نظر مقامات فرودگاهی و شرایط سازگاری	+0	+0	-	-
درمانگاه	0 با نظر مقامات فرودگاهی و شرایط سازگاری	+	+0	-	-
مسجد و حسینیه	0 با نظر مقامات فرودگاهی و شرایط سازگاری	+	+0	-	+0
تالارهای پذیرایی	0 با نظر مقامات فرودگاهی و شرایط سازگاری	+	+0	-	-
ادارات	0 با نظر مقامات فرودگاهی و شرایط سازگاری	+	+	+0	-
حمل و نقل و راه	0 با نظر مقامات فرودگاهی و شرایط سازگاری	+	+	+	+0
توقفگاه عمومی		+	+	+	+
پایانه های مسافری زمینی	0 مشروط به آنکه برای ورودی فرودگاه ایجاد مزاحمت نکرده و بدمنظر نباشد.	+0	+0	+0	-
تصفیه خانه آب	0 مشروط به آنکه موجبات جذب پرندگان را فراهم نکند.	+	+	+	+0
تصفیه خانه فاضلاب	0 با هماهنگی اداره کل حفاظت محیط زیست	+	+	+	+0
محل دفن زباله های غیرخوراکی	0 با نظر مقامات فرودگاهی و اداره کل حفاظت محیط زیست	+	+	-	-
دفع زباله های خوراکی	0 با نظر مقامات فرودگاهی و یا حداقل به فاصله ۱۳ کیلومتر از فرودگاه	+0	+0	-	-
ب) کاربری های تجاری					دفا تر تجاری حرفه ای
	0 با شرایط سازگاری	+	+	+	+0
بانک داری	0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	+0
عمده فروشی		+	+	+	-
فروشگاه مصالح ساختمانی		+	+	+	-
سخت افزار و تجهیزات کشت و زرع		+	+	+	-
تجارت خرده فروشی و عمده فروشی		+	+	+	-
خدمات شهری		+	+	+	+0
ارتباطات	0 مشروط به آنکه باعث تداخل الکتریکی با ارتباطات رادیویی و وسایل کمک ناوبری فرودگاه نشود.	+0	+0	+0	+0
هتل ها و متل ها	0 با شرایط سازگاری	+	+0	-	+0
غذاخوری ها	0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	+0
نمایش در فضای بسته	0 با شرایط سازگاری	+	+	-	+0
انبارها	0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	+0
مراکز خرید	0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	+0
قبرستان		+	+	+	-

ادامه جدول

ملاحظات	منطقه بندی اراضی				کاربری ها (گروه های ۵ گانه)
	چهار	سه	دو	یک	
0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	+0	(پ) صنعتی و تولیدی
					صنعتی
0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	+0	عمومی
0 با شرایط سازگاری	+	+	+0	-	صنایع سبک
	+	+	-	-	معدن کاری
	+	+	-	-	تولید و استخراج
0 بعد از شعاع ۳ کیلومتر نسبت به نقطه رجوع فرودگاه	+0	-	-	-	کارخانه فرآورده های مواد غذایی
0 با شرایط سازگاری	+	+	+	+0	(ت) کشاورزی
					نهالستان
	+	+	+	-	چراگاه
0 با شرایط سازگاری	+	+0	-	-	دامپروری و اصلاح نژاد
	+0	-	-	-	مزارع و غلات دانه دار
	+0	-	-	-	باغ های میوه
	+0	-	-	-	دامداری
0 خارج از عوامل میدان پرواز و با توجه به شرایط حد موانع و تحت نظارت اداره کل حفاظت محیط زیست	+	+	+	+0	منابع طبیعی
	+	-	-	-	ماهیگیری
0 خارج از عوامل میدان پرواز و با توجه به شرایط حد موانع و تحت نظارت اداره کل حفاظت محیط زیست	+	+	+0	+0	جنگل داری
0 بعد از شعاع ۸ کیلومتر نسبت به نقطه مرجع فرودگاه	+0	-	-	-	پرورش ماهی
	+	+	+	-	(ث) کاربری تفریحی
					میادین بازی گلف
0 از نظر عدم جذب پرندگان با مقامات فرودگاه همهانگ شود	+	+0	+0	+0	پارک ها
	+	+	-	-	زمین های بازی
	+	+	-	-	میادین ورزشی
	+	+	-	-	میادین اسب دوانی
	+	-	-	-	زمین تنیس و بولینگ روی چمن
	+	-	-	-	محل های اردو و گردشی
بعد از شعاع ۳ کیلومتر نسبت به نقطه رجوع فرودگاه	+0	-	-	-	مدارس آموزش اسب سواری
بعد از شعاع ۳ کیلومتر نسبت به نقطه رجوع فرودگاه	+0	-	-	-	مسیرهای مسابقه
بعد از شعاع ۳ کیلومتر نسبت به نقطه رجوع فرودگاه	+	-	-	-	محل های برگزاری جمعه بازارها
بعد از شعاع ۳ کیلومتر نسبت به نقطه رجوع فرودگاه	+	-	-	-	نمایشگاه و سیرک
بعد از شعاع ۳ کیلومتر نسبت به نقطه رجوع فرودگاه	+	-	-	-	نمایش های فضای باز

+ کاربری سازگار

- کاربری ناسازگار

0 کاربری سازگار به طور مشروط

* به فاصله ۳/۲ کیلومتری فرودگاه (از نقطه مرجع) در زیر نواحی تقریب و برخاست و فاصله ۱/۶ کیلومتری در سایر مناطق (از محور باند)

** شرایط ناسازگاری - منظور از شرایط سازگاری در مورد ساختمان ها به کار بردن مصالح ساختمانی مناسب و عایق کردن ساختمان از نظر صدا می باشد تا میزان شدت در داخل ساختمان به حد قابل قبول برسد و درمورد ارتفاع و موانع با مقامات ذیصلاح فرودگاهی هماهنگ شود. در مورد کاربری ها شامل کشاورزی، تفریحی، تجاری، صنایع تولید و ساختمانی و عمومی بایستی به لحاظ خطرات بالقوه محیط زیست و استقرار هر مورد در مناطق مختلف و آسایش سرزمین طبق جدول، موضوع بررسی و با مقامات فرودگاه هماهنگ گردد.

- ضوابط و مقررات مربوط به خطوط در حریم شهر سبزوار

▪ حریم راه

- سلسله مراتب راهها در محدوده و در حریم شهر سبزوار، شامل راههای شریانی درجه ۱، راه شریانی درجه ۲، راههای بین روستایی و... می باشند که بر اساس استعلام مشاور از اداره راه و ترابری استان، حریم راهها به شرح ذیل می باشند.
- حریم کمربندی جنوبی شهر طبق استعلام از اداره کل راه و ترابری استان ۳۸ متر از مرکز محور راه می باشد.
- حریم جاده اسفراین طبق استعلام از اداره کل راه و ترابری استان ۲۲.۵ متر از مرکز محور راه می باشد.
- حریم جاده توحیدشهر ۲۲.۵ متر از مرکز محور راه می باشد.
- علاوه بر موارد فوق که از آیین نامه های سطح کشوری استخراج شده است در خصوص معابر بین شهری در حریم شهر سبزوار می بایست به رعایت حریم ۱۵۰ متر از محور کلیه راههای بین شهری در خصوص امکان احداث و اتصال کاربری دارای ساختمان به معبر نیز توجه نمود. در این خصوص پهنه حاصل از اجرای این حریم در نقشه پهنه بندی اراضی حریم با عنوان حریم راههای بین شهری (۱۵۰ متر از محور) و با کد G۱۱۱ نمایش داده شده است.

▪ حریم تاسیساتی

- تأسیسات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون باید دارای حریم امنیتی باشند. این حریم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی هر ارگان و نهاد مشخص می گردد.

▪ حریم تصفیه خانه های فاضلاب

- هرگونه ساخت و ساز در اراضی پیرامون تصفیه خانه های فاضلاب می بایست بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در این خصوص و با استعلام از ادارات کل ذیربط، صورت گیرد.
- حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکانیابی و ایجاد تصفیه خانه فاضلاب به روش پیشرفته ۴۰۰ متر است.

▪ حریم انهار، مسیل و قنوات

❖ حریم انهار و قنوات و چاه های تامین آب شرب به شرح زیر است:

- مسیل عظیمیان، بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵، ۱۱ متر تعیین و اعلام شده است.
- مسیل عیدگاه که قسمتهایی از آن توسط شهرداری سبزوار با عرض ۵ متر ساماندهی و قسمتهایی هم نیاز به ساماندهی دارد. حریم آن بعد از بستر به طرفین ۱۲ متر تعیین و اعلام شده، که با نصب تابلو و گاهاً پاسخ استعلامات ادارات ثبت اسناد و شهرداری جهت حفظ آن اقدام گردیده است.
- مسیل کلوت که در حال حاضر بعثت احداث سیل بند در شمال شهر توسط شهرداری جهت هدایت آبهای سطحی، عملاً متروکه و از حین ارتفاع خارج شده و فاقد حریم می باشد.
- مسیل باقراآباد، که از سالهای قبل توسط مردم تسطیح و تصرف گردیده و هیچ آثار و نشانه ای از آن موجود نمی باشد. لیکن برابر جلسات متعدد برگزار شده در محل فرمانداری سبزوار تصمیم به احداث سیل بند در شمال غرب سبزوار و هدایت آبهای سطحی به مسیل کلاته سیفر جهت حل مشکلات سیلاب منطقه گردیده که نیاز به تامین اعتبار برای اجرای آن می باشد.
- همچنین در خصوص حریم قنوات موجود در سطح شهر، با توجه به اینکه ۹ رشته قنات دایر و بایر در سطح شهر وجود دارد که عموماً قسمتهای قنات در بافت مسکونی، تجاری و ... واقع شده، لذا شرایط تعیین حریم و اعمال آن میسر نمی باشد.

■ حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

- احداث هر نوع بنا و ساختمان در حریم خطوط انتقال برق فشار قوی، غیرمجاز بوده و اراضی مذکور صرفاً می‌توانند با کسب نظر از شرکت برق، به مصارف فضای سبز و در شرایطی پیش‌بینی محورهای ارتباطی برسند.
- در مسیر حریم درجه یک خطوط فشار قوی، اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد کاربریهای مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت، دامداری، باغ و درخت‌کاری و انبارداری تا هر ارتفاع غیر مجاز است.
- زراعت فصلی، حفر چاه و قنوت، شبکه آبیاری و راه‌سازی، با رعایت اصول حفاظتی و در صورتیکه سبب ایجاد خسارت اختلال برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع است.
- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوت به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق غیرمجاز است.
- در حریم درجه دو خطوط فشار قوی، ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از واحدهای مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع غیرمجاز است.
- حریم خطوط برق با توجه به قانون برق ایران به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۲۰: حریم خطوط برق

ولتاژ خط به کیلو ولت	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۲۰	۳ از سیم کناری	۵ متر از محور خط
۳۳	۷ از سیم کناری	۱۰ متر از محور خط
۶۳	۱۳ از سیم کناری	۲۰ متر از محور خط
۱۳۲	۱۵ از سیم کناری	۳۰ متر از محور خط
۲۳۰	۱۷ از سیم کناری	۴۰ متر از محور خط
۴۰۰	۲۰ از سیم کناری	۵۰ متر از محور خط
۷۵۰	۲۵ از سیم کناری	۶۰ متر از محور خط

■ حریم خطوط لوله گاز در محدوده و حریم شهر

- طبق استعلام از شرکت گاز استان حریم شبکه لوله های گاز شهری بدلیل اجرای خطوط در معابر، بصورت حرائم در معابر می باشد.
- در خارج از محدوده شهرها، احداث هر گونه بنا و ساختمان از قبیل مراکز درمانی، آموزشی، مذهبی و فرهنگی، ورزشی، مجتمع‌های مسکونی، ایستگاههای راه آهن، فرودگاه، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و مشابه آنها جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد در فاصله ۲۵۰ متری هر طرف محور خط لوله انتقال گاز ممنوع است. البته لازم بذکر است که شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردیکه انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه به مقتضیات فنی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید.
- در خارج از محدوده شهرها، ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود، نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع‌الاشتعال و مشابه آنها در فاصله حداقل ۲۵۰ متری هر طرف محور خط لوله انتقال گاز ممنوع است.

▪ حریم درجه ۱ و ۲ گسل‌ها

- در این خصوص ضوابط و مقررات سازمان زمین‌شناسی و همچنین مقررات ملی ساختمان موارد مهم را ارائه داده‌اند. با توجه به این که برخی از پهنه‌های پیشنهادی با این حریم‌ها دارای همپوشانی هستند، ساخت و ساز و ارائه کاربری در آن‌ها علاوه بر مقررات پهنه، تابع مستقیمی از رعایت ضوابط و مقررات مربوط به اراضی واقع در حریم درجه ۱ و ۲ گسل‌ها هستند.

▪ چاه و قنات

- حریم توسعه منابع آبی قنات حداقل و در حالت عادی ۵۰۰ متر از دو طرف توصیه می‌گردد. در مواردی که احداث صنایع آلوده‌کننده یا کاربری‌های نامناسب ضروری است می‌بایست به تناسب بر این میزان افزوده گردد.

- حریم چاه آب حداقل ۱۰ متر و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می‌گردد. در مواردی که کاربری‌های آلوده‌کننده و یا آسیب‌رسان در اطراف آن می‌بایست ایجاد شود به تناسب حریم ذکر شده افزایش یابد.

۸- مغایرت‌های اساسی

مغایرت اساسی عبارت است از هر گونه انحراف و تغییر ماهوی از اساس طرح جامع، به بیان دیگر مجموعه تغییرات بنیادین که در راستای دستیابی به اهداف طرح جامع نباشد، بعنوان مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

❖ اساس طرح جامع

با استناد به بند «ب» دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع مصوبه ۶۳/۱۲/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری اساس طرح جامع در برگیرنده عناصر ذیل است.

- ساخت شهر

تغییر در شکل و ساختار شهر باید متناسب با جهات و شکل توسعه پیش‌بینی شده در طرح جامع باشد و هر گونه تغییر در ساختار شهر ناشی از توسعه‌های بی‌برنامه و خودبخودی یا ناپیوسته مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

- کاربری‌های عمده و اصلی شهر

تغییر در عناصر اصلی کاربری شامل کاربری‌های با عملکرد شهری و منطقه شهری (کاربری‌های با عملکرد منطقه شهری و شهری در حاشیه بلوار کشاورز)، مغایرت اساسی محسوب شده و نیاز به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری خواهد داشت.

- شبکه ارتباطی

حذف و یا اضافه نمودن شبکه راههای اصلی و تغییر در سلسله مراتب ساختار شبکه ارتباطی باید متناسب با طرح جامع بوده و تغییر نقش و جابجایی آنها بعنوان مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

- حدود کلی تراکم و جمعیت شهر

جمعیت شهر متناسب با پیش‌بینی انجام شده در افق طرح قابل تحقق خواهد بود و افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی در نقاط مختلف شهر، فراتر از پیش‌بینی طرح جامع مغایر با اساس طرح جامع شناخته می‌شود.

- محدوده و حریم شهر^۱

افزایش و کاهش سطوح محدوده و حریم شهر، پس از تصویب شورایعالی شهرسازی و ابلاغ آن بعنوان مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

- سطوح و سرانه‌های کاربری‌های اصلی

سطوح و سرانه‌های پیش‌بینی شده در طرح جامع متناسب با جمعیت شهر و با توجه به پتانسیل‌های شهر محاسبه و پیشنهاد گردیده و ایجاد تغییرات اساسی از جمله کاهش یا افزایش سرانه و سطح یک کاربری‌های عمده و اصلی که منتج به کاهش سهم کاربری دیگری در محدوده شهری گردد، مغایرت با اساس طرح جامع تلقی می‌گردد.

- مطابقت کلیه طرح‌ها (آماده‌سازی، بافت‌های فرسوده، گردشگری و...) با طرح‌های جامع

برابر مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری، تهیه و تصویب هرگونه طرح، صرفاً در قالب طرح‌های جامع عملی بوده و هرگونه مغایرت با ساختار طرح جامع (ساختار شبکه ارتباطی و نظام استقرار فعالیت‌های عمده و اصلی با عملکرد شهر و منطقه شهری)، بایستی به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری برسد.

^۱- برابر تعاریف قانون حریم شهر، روستا و شهرک مصوبه ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی

۹- ضوابط و مقررات خاص فنی در مناطق مختلف (مسائل خاص زمین‌شناسی و سطح آبهای زیر سطحی)

- در موارد یاد شده دستگاههای زیربنا (مسکن و شهرسازی و شهرداری) باید متقاضیان را ملزم به رعایت آن بکنند.
- رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران الزامی است در مورد ایستایی و سایر مشخصات خاک اراضی برای ساخت و ساز عمومی و با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع و یا مجتمعهای مسکونی و طرحهای آماده‌سازی و یا احداث بیش از یکصد واحد مسکونی تک واحدی، حفر گمانه‌های آزمایش مکانیک خاک الزامی است.
- در حوزه‌بندی عمومی وضعیت خاک به لحاظ ایستایی، می‌توان شهر را به حوزه‌های هم ارز از نقطه نظر پایداری و مقاومت خاک تقسیم نمود این حوزه‌بندی می‌تواند از نتایج حفر یک گمانه در هر ۱۰ هکتار از سطح شهر بدست آید.
- نتایج بدست آمده قابل استناد برای ساختمانهای منفرد تک واحدی و بیشتر می‌باشد.

۱۰- ضوابط و مقررات اجرایی در مورد کاربری‌های با تولید آلودگی هوا، صدا، ارتعاش و ...

- کلیه ضوابط مربوط به بند فوق که توسط وزارت صنایع و معادن و اداره کل حفاظت محیط زیست اعلام می‌گردد برای کلیه متقاضیان لازم الاجرا می‌باشد.

۱۱- ضوابط و مقررات مربوط به مقاوم سازی ساختمانها در برابر حریق

- از آنجا که در هر ساختمان کلیه پیش بینی ها و تمهیدات لازم جهت ایمنی ساکنان و متصرفان در برابر حریق باید فراهم گردد، ضروری است طراحی و ساخت ساختمان ها به نحوی صورت گیرد که با توجه به کاربری، ابعاد و تعداد طبقات، به مدت مناسبی در برابر حریق مقاومت نموده و از گسترش حریق به فضاها یا ساختمان های مجاور جلوگیری شود. بدین منظور، توجه به الزامات اساسی ذیل در طراحی و اجرای ساختمان ها ضروری خواهد بود.

- ۱- طراحی و اجرا به نحوی باشد که در صورت وقوع حریق افراد بتوانند خود را از طریق مسیرهای امن و مشخص شده به محل ایمنی در داخل یا خارج از ساختمان برسانند. بدین منظور لازم است:

- مسیرهای خروج از ساختمان و فرار از حریق به تعداد کافی و با ظرفیت لازم پیش بینی شده و در محل های مناسبی از ساختمان قرار گیرند، به نحوی که افراد قادر باشند در صورت وقوع حریق بدون تشویش و اضطراب خود را به محل امن برسانند.

- روشنایی لازم و مناسب در مسیرهای فرار تامین شده و کلیه خروجی ها به نحو مناسب علامت گذاری و مشخص شوند.

- تمهیدات لازم برای جلوگیری از نفوذ شعله و دود به مسیرهای خروج به نحو مناسب و با توجه به کاربری، ابعاد و ارتفاع ساختمان پیش بینی گردد.

- تمهیدات و پیش بینی های لازم به منظور جلوگیری از گسترش حریق در داخل ساختمان از طریق پوشش ها و نازک کاری های داخلی، به عمل آید. بدین منظور لازم است :

- تا هنگام تدوین مقررات و دستورالعمل های لازم، تا حد امکان از مصالح غیر سوختنی و یا نیمه سوختنی استفاده شود.

- پوششها به نحوی انتخاب شوند که در برابر پیشرفت سطحی شعله مقاومت لازم را دارا بوده و در صورت مشتعل شدن، شدت تولید حرارت ناشی از سوختن آنها محدود باشد.

- طراحی و اجرای ساختمان به نحوی باشد که از گسترش حریق از یک فضا یا ساختمان به فضاها یا ساختمان های مجاور جلوگیری به عمل آید. بدین منظور لازم است :

- به منظور جلوگیری از گسترش حریق متناسب با کاربری و ابعاد ساختمان فضابندی های مناسب در داخل ساختمان، به وسیله

- ساختارهای مقاوم حریق، صورت گیرد.

- راههای ارتباطی و فضاهای پنهان نظیر محل عبور کابل ها و لوله ها، فضاهای بین دیوارها و نماهای خارجی ساختمان و غیره به نحوی طراحی و اجرا شوند که از گسترش حریق در داخل آنها جلوگیری به عمل آید.

- دیوارهای مشترک بین ساختمان ها به نحوی طراحی و اجرا شوند که در برابر گسترش حریق از یک ساختمان به ساختمان دیگر مقاومت نمایند.

- دیوارهای خارجی ساختمان ، متناسب با کاربری و ابعاد ساختمان در برابر گسترش حریق به خارج از آن مقاومت نمایند.
- بام ها به نحوی طراحی و اجرا شوند که با توجه به موقعیت ساختمان از گسترش حریق از طریق آن به اماکن مجاور جلوگیری گردد.
- ۲- کلیه تمهیدات لازم جهت دسترسی نیروهای آتش نشانی به محل حریق در ساختمان در نظر گرفته شود. بدین منظور لازم است:
 - راه رسیدن خودروها، وسایل و امکانات امکانات آتش نشانی به مجاورت ساختمان وجود داشته باشد.
 - برای دسترسی نیروهای آتش نشانی به فضاهای داخلی ساختمان مسیرهای امن در نظر گرفته شود.
 - به تناسب کاربری و ابعاد ساختمان، برای استفاده نیروهای آتش نشانی، امکانات اطفایی در داخل ساختمان پیش بینی گردد.

پیوست شماره ۱

۱) ارزیابی اثرات زیست محیطی:

۱-۱) آیین نامه (الگوی) ارزیابی اثرات زیست محیطی (مصوبه شماره ۱۵۶ شورایعالی)

در اجرای مصوبه شورایعالی حفاظت محیط زیست مورخ ۷۳/۱/۲۳ الگوی تهیه گزارش ارزیابی زیست محیطی به شرح زیر تعیین می گردد.^۱

ماده ۱- مجریان شرح ها و پروژه های مندرج در ماده دو موظفند به همراه گزارش امکان سنجی و مکان یابی پروژه ها نسبت به تهیه گزارش ارزیابی زیست محیطی مطابق این الگو اقدام نمایند .

ماده ۲- طرح ها و پروژه هایی که مشمول این الگو می شوند عبارتند از :

الف) کارخانجات پترو شیمی در هر مقیاس

ب) پالایشگاه در هر مقیاس

ج) نیروگاهها با ظرفیت تولیدی بیش از یکصد مگاوات

د) صنایع فولاد در دو بخش زیر :

۱- واحدهای تهیه کننده خوراک ذوب و ذوب با ظرفیت تولیدی بیش از سیصد هزار تن در سال .

۲- واحدهای نورد و شکل دهی با ظرفیت تولیدی بیش از صد هزار تن در سال .

ه) سدها و سازه های دیگر آبی در سه بخش زیر :

۱- سدها با ارتفاع بیش از ۱۵ مترویا دارای ساختارهای جنبی بیش از ۴۰ هکتارو یا مساحت دریاچه بیش از ۴۰۰ هکتار

تبصره ۱- سدهای باطله (نگهداشت مواد آلوده) در هر اندازه شامل ارزیابی زیست محیطی می باشند .

۳- دریاچه های انسان ساخت در مساحت بیش از چهار صد هکتار

تبصره ۲- اندازه دریاچه های پرورش آبزیان در مقیاس کوچکتر از صد هکتار با هماهنگی وزارت جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست تعیین می شود:

و) طرحها و پروژه های آبیاری و زهکشی در وسعت بیش از یکصد هکتار .

ز) فرودگاههای با طول باند بیش از دو هزار متر .

ماده ۳- طرحها و پروژه های هفت گانه فوق (بدون در نظر گرفتن ابعاد آنها) در صورتیکه در فاصل تأثیر گذار و یا تأثیر پذیر از طرحها و پروژه های مندرج در ماده ۲ قرار گیرند مشمول ارزیابی زیست محیطی می باشند .

ماده ۴- طرحها و پروژه های هفت گانه فوق (بدون در نظر گرفتن ابعاد آنها) در صورتیکه در فاصله تأثیر گذار و یا درون مناطق ویژه زیستی قرار گیرند مشمول ارزیابی زیست محیطی می باشند.

تبصره ۱- فهرست مناطق ویژه زیستی همراه با موقعیت و فاصله تأثیر پذیری آنها که به تصویب مراجع رسمی رسیده باشد توسط سازمان حفاظت محیط زیست بطور منظم منتشر می گردد .

تبصره ۲ - فهرست ، موقعیت و فاصله تأثیر گذاری طرحها و پروژه های هفت گانه موجود در کشور (مطابق تعاریف ماده ۲) توسط سازمان حفاظت محیط زیست تهیه و منتشر می گردد .

ماده ۵ - مجریان طرحها و پروژه هایی که مشمول ارزیابی اثرات زیست محیطی می شوند گزارش اجمالی به سازمان حفاظت محیط

زیست ارایه می نمایند و سازمان پس از بررسی حداکثر ظرف یکماه نکات حساسی را که باید در ارزیابی مورد توجه مجریان قرار گیرد اعلام می نماید .

تبصره - کلیه آیین نامه ها و مقررات زیست محیطی که به تصویب مراجع رسمی رسیده و رعایت آنها در ارزیابی اثرات زیست محیطی الزامی است توسط سازمان حفاظت محیط زیست تهیه و در اختیار مجریان قرار داده می شود .

ماده ۶ - مجریان طرحها و پروژه های مشمول این الگو موظفند با توجه به نکات اعلام شده و توسط سازمان حفاظت محیط زیست و آیین نامه های مربوط اقدام به تهیه گزارش ارزیابی اثرات زیست محیطی نمایند . گزارش های ارزیابی اثرات زیست محیطی بایستی توسط افراد متخصص ، مراکز علمی و شرکتهای تخصصی که صلاحیت آنها به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد تهیه شود .

تبصره - تا زمان شکل گیری شرکتهای تخصصی ، مراکز علمی و افراد متخصص، سازمان برنامه و بودجه با هماهنگی سازمان حفاظت محیط زیست فهرست مقدماتی منتشر می نمایند .

ماده ۷ - ارزیابی اثرات زیست محیطی برای دو وضعیت دوره ساخت و دوره بهره برداری با تفکیک فعالیتهای اصلی تهیه کنندگان اقدامات اصلی برای کاهش اثرات منفی زیست محیطی و هزینه های آنها نیز ارائه می نمایند .

ماده ۸ - تهیه کنندگان گزارش ارزیابی اثراتی زیست محیطی در پایان گزارش توصیه خود را به یکی از سه صورت زیر بیان می نمایند .

الف) با توجه به ابعاد گسترده اثرات زیست محیطی اجرای طرح یا پروژه توصیه نمی شود .

ب) اجرای طرح یا پروژه با تمهیدات لازم برای کاهش اثرات زیست محیطی قابل اجرا می باشد .

ج) طرح یا پروژه بدون تمهیدات گسترده برای کاهش اثرات زیست محیطی قابل اجرا می باشد .

ماده ۹ - سازمان حفاظت محیط زیست باتوجه به ضوابط اعلام شده نظرنهایی خویش را حداکثر ظرف ۳ ماه اعلام نماید.

تبصره ۱ - به منظور هماهنگی امور مربوط به ارزیابی زیست محیطی طرحها و پروژه ها (کمیته علمی ارزیابی زیست محیطی) متشکل از متخصصان و دانشگاهیان زیر نظر رئیس سازمان حفاظت محیط زیست با ترکیب زیر تشکیل گردیده و مسئولیت امور علمی مربوط به ارزیابی ها را بعهده خواهد داشت

- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست به عنوان رئیس کمیته

- پنج نفر از متخصصان و دانشگاهیان به انتخاب رئیس سازمان

- نماینده سازمان برنامه و بودجه

- نماینده مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران

- نماینده وزارت یا سازمان مربوط به طرح ارزیابی شده

تبصره ۲ - هر گاه بر اساس ارزیابی زیست محیطی اجرای هر یک از طرحها و پروژه های عمرانی و یا بهره برداری از آنها بر اساس نتایج ارزیابی و قانون و مقررات مربوط به حفاظت محیط زیست مغایرت داشته باشد، سازمان مورد را به وزارتخانه یا مؤسسه اعلام خواهد نمود تا همکاری سازمانهای ذیربط به منظور رفع مشکل در طرح مزبور تجدید نظر به عمل آید . در صورت وجود اختلاف نظر طبق تصمیم رئیس جمهور عمل خواهد شد.

ماده ۱۰ - ابعاد مورد بررسی برای اثرات زیست محیطی در مورد همه طرحها و پروژه های هفت گانه پس از بررسی وضعیت زیست محیطی موجود در چهار بخش به شرح زیر صورت می پذیرد :

الف) اثرات زیست محیطی بر محیط فیزیکی

۱ - اثرات بر خاک : مورفولوژی و کیفیتی

۲ - اثرات بر آب : کمیت آب و کیفیت آب

۳ - اثرات بر اقلیم : هوا و صوت : تغییرات هوا و بارش ها ، کیفیت هوا .

۴- اثرات ثانویه بین خاک ، آب و هوا

ب) اثرات زیست محیطی بر محیط های طبیعی

۱- اثرات بر گونه های گیاهی و جانوری

۳- اثرات بر زیستگاهها ، چشم اندازها و مسیر مهاجرت پرندگان

ج) اثرات زیست محیطی بر محیط های اجتماعی و فرهنگی

۱- اثر بر سلامت و محیط بهداشتی مردم

۲- اثر بر محیط اجتماعی ، اشتغال ، مسکن ، آموزش

۳- اثر بر محیط فرهنگی : اعتقادات فرهنگی و مذهبی مردم میراث فرهنگی

د) اثرات زیست محیطی بر طرحهای توسعه کشاورزی ، صنعتی ، خدماتی

۱- اثر بر سایر طرحهای توسعه کشاورزی ، صنعتی ، خدماتی

۲- اثر طرح آمایش منطقه

۳- اثر بر کاربری اراضی منطقه

این الگو در ده ماه و هشت تبصره در جلسه مورخ دوم دی ماه هزار و سیصد و هفتاد و شش شورایعالی حفاظت محیط زیست به تصویب رسید. (مصوبه شماره ۱۳۸ شورایعالی)

شورایعالی حفاظت محیط زیست در روز سه شنبه ۱۳۷۳/۱/۲۳ موارد زیر را تصویب نمود :

۱- مجریان پروژه های زیر موظفند به همراه گزارش امکان سنجی و مکان یابی ، نسبت به تهیه گزارش ارزیابی اثرات زیست محیطی پروژه اقدام نمایند :

الف - کارخانجات پتروشیمی

ب - پالایشگاهها

ج - نیروگاهها

د- صنایع فولاد

ه- سدها و دیگر سازه های آبی

و- شهرکهای صنعتی

ز - فرودگاهها

تبصره ۱- سازمان حفاظت محیط زیست موظف است الگوی تهیه گزارش ارزیابی زیست محیطی را پس از تصویب شورایعالی حفاظت محیط زیست به مجریان پروژه ها اعلام نماید .

تبصره ۲- شروع عملیات اجرایی پروژه های یاد شده پس از تصویب گزارش ارزیابی زیست محیطی توسط سازمان حفاظت محیط زیست خواهد بود .

تبصره ۳- سازمان حفاظت محیط زیست موظف است در مدت زمانی که در تبصره (۱) تعیین خواهد شد ، نظر خود را در مورد گزارش ارزیابی زیست محیطی به مسوول پروژه ابلاغ نماید .

تبصره ۴- در صورت وجود اختلاف نظر طبق ماده ۷ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست عمل می گردد .

۲-۱) پروژه های نیازمند ارزیابی زیست محیطی:

جدول زیر اسامی پروژه های نیازمند ارزیابی اثرات زیست محیطی مورد توافق اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری و سازمان محیط زیست را عنوان نموده است:

عنوان پروژه	مقیاس
انواع اماکن اقامتی مانند مهمانخانه ها ، هتل، مهمانپذیر، مهمانسرا، زائر سرا، متل، پانسیون ، اقامتگاه جوانان مجتمع های خدماتی بین راهی (اقامتی ، پذیرائی، تعمیرگاه، فروشگاه و...) و چند عملکردی	بیش از ۱۲۰ تخت یا بیش از ۲ هکتار
اردوگاه و کمپینگ	بیش از ۱۵۰ چادر یا کانکس و یا بیش از ۵ هکتار
مجتمع های سیاحتی و تفریحی	بیش از ۵ هکتار
تاسیسات ساحلی، حمام های آب معدنی	در هر مقیاس

پیوست: مصوبه شورای عالی حفاظت محیط زیست در خصوص تعیین طرحها و پروژههای مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی

شورای عالی حفاظت محیط زیست در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۹ کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست، بنا به پیشنهاد شماره ۵۰۲۳ - ۱ مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۲ سازمان حفاظت محیط زیست و به استناد بند «الف» ماده (۱۹۲) قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۹ - تصویب نمود:

۱- طرحها و پروژههای مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی به شرح پیوست شماره (۱) که به مهر «دفتر هیئت دولت» تأیید شده است، تعیین می شود.

۲- رؤس و سرفصل گزارشات ارزیابی اجمالی طرحها و پروژههای مشمول ارزیابی زیست محیطی به شرح پیوست شماره (۲) که به مهر «دفتر هیئت دولت» تأیید شده است، تعیین می شود.

تبصره - سازمان حفاظت محیط زیست مکلف است دستورالعملهای تخصصی نحوه انجام مطالعات ارزیابی اثرات زیست محیطی طرحها و پروژههای موضوع بند (۱) را با همکاری دستگاههای اجرایی در چارچوب رؤس و سرفصلهای موضوع این بند تهیه و منتشر نماید. رعایت مفاد دستورالعملهای یادشده توسط کلیه دستگاههای اجرایی و مجریان طرحها و پروژهها الزامی می باشد.

پیوست شماره ۱: طرحها و پروژههای مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی با تعیین مقیاس

ردیف	عنوان پروژه	نوع منطقه، عنوان طرح و پروژه	منطقه خوری (استانهای شمالی کشور)	توار ساحلی جنوب (کلبه شهرستانهای نوار ساحلی جنوب)	جنگی (چمن) برگ، سوزنی برگ، حفاظتی، مانگرو، زاگوسی، پارکهای جنگلی و طبیعی و دست کاریست)	حرم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالابهای بین المللی	حوضه های آبریز حوضه های آبریز پافصل سدها و سایر تالاب ها	دریاها و دریاچه ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	تساویر مناطق (ایلمانی و دشتهای حوضه مرکزی، جنوبی و شرقی)	ملاحظات
	عنوان طرح										
1	در هر مقیاس بدون در نظر گرفتن منطقه، بندی										
2	بزرگراه (در هر مقیاس)		۷	تا 20 کلیدمتری عرض ساحلی	۷	۷	مقاطع، رودخانه های دائمی، تالاب ها و خورها	۷	-	-	-
3	راه و راه آهن	جاده اصلی درجه یک (در هر مقیاس)	۷	-	۷	۷	مقاطع رودخانه های دائمی، تالاب ها و خورها	۷	-	-	-
4		راه آهن (در هر مقیاس)	۷	تا 20 کلیدمتری عرض ساحلی	۷	۷	مقاطع، رودخانه های دائمی، تالاب ها و خورها	۷	-	-	به استثناء مسیرهای دسترسی اختصاصی
5		گازی (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	به استثناء نیروگاه مولد مقیاس کوچک
6		سیکل ترکیبی (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
7		هسته ای (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
8		زمین گرمایی (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
9		بادی و خورشیدی (بینی از 100 مگاوات)	-	-	۷	۷	-	۷	-	-	-
10		برق آبی و تلمبه ذخیره ای (بینی از 100 مگاوات)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
11		پالایشگاه با هر عنوان (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
12		پتروشیمی با هر عنوان (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
13		میلدین نفت و گاز (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
14		اسکله و سنگپولی نفتی (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	-	۷	-	-	-
15		پتروشیمی	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷
16		خطوط	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
17		لوله گاز و نفت	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	۷	-
18											اصلاح، تعمیر یا تعویض خطوط مشمول ارزیابی نمی باشد

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

ردیف	عنوان طرح	نوع منطقه عنوان طرح و پروژه										
		عنوان پروژه	منطقه (استانهای خوزی (استانهای شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب (کلیه شهرستانی نوار ساحلی جنوب)	جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ، حفاظتی، مانگرو، زاگرس، پارکهای جنگلی و طبیعی و دست کاشت)	حرم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالابهای بین المللی	حوضه های آبریز حوضه های آبریز بلافاصله سدها و سایر تالاب ها	آبخیزها و سفره های آب شرب	دریاها و دریاچه ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمالغرب، غرب و جنوب غرب کشور)	تساير مناطق (بیابانی و دشتهای حوضه مرکزی، جنوبی و شرقی)	ملاحظات
19	صنایع و معادن	تصفیه دوم روغن (در هر مقیاس)	۷	تا 20 کیلومتری عرض ساحلی	۷	۷	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	تولید همزمان ذوب و نورد مسائلی با مقیاس ردیف کارخانجات ذوب مورد بررسی قرار می گیرد
20		شهرک صنعتی با هر عنوان	در هر مقیاس	تا 20 کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	-	
21		مناطق آزاد و ویژه در هر مقیاس	۷	۷	۷	۷	۷	در هر مقیاس	۷	بیش از 100 هکتار	۷	-
22		کارخانجات ذوب با هر عنوان	در هر مقیاس	تا 20 کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 100 هزار تن در سال	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	-
23		کارخانجات فولاد نورد و شکل دهی	بیش از 100 هزار تن در سال	بیش از 100 هزار تن در سال	بیش از 100 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	-
24	صنایع و معادن	کارخانجات تولید گچ	بیش از 500 هزار تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	-
25		کارخانجات سیمان	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	-
26		کارخانجات تولید قند و شکر	۷	تا 20 کیلومتری عرض ساحلی	-	۷	۷	۷	۷	-	-	-
27		کارخانجات تولید خودرو	۷	۷	۷	۷	-	۷	۷	-	-	دارای سه واحد ذوب، ریخته گری و آبکاری
28		سرب و روی (استخراج و فراوری)	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 300 هزار تن در سال	بیش از 300 هزار تن در سال	-
29	صنایع و معادن	زغال سنگ (استخراج و فراوری)	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 600 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	-
30		طلا (استخراج و فراوری)	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	-
31		سنگ آهن (استخراج و فراوری)	در هر مقیاس	بیش از 600 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 600 هزار تن در سال	بیش از 600 هزار تن در سال	-
32		(استخراج و فراوری)	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از نیم میلیون تن در سال	-
33		سد نگهداشت سواحل آلوده (بافته) (در هر مقیاس)	۷	۷	۷	۷	۷	در هر مقیاس	در هر مقیاس	۷	۷	-

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر سبزوار

نوع منطقه عنوان طرح و پروژه		ردیف	عنوان		عنوان پروژه	طرح	منطقه خوزی (استانهای شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب (کلبه شهرستانهای نوار ساحلی جنوب)	جنگی (چین) برگ، سوزنی برگ، حنظلغی، مانگرو، زاگرس، پارکهای جنگی و طبیعی و دست کاشت)	حرم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالابهای بین المللی	حوضه های آبریز، بلافاصل سدها و سایر تالاب ها	آبخوانها و سفره های آب شرب	دریاها و دریاچه ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمالغرب، غرب و جنوب غرب کشور)	تاسایر مناطق (بیابانی و دشتیهای حوضه مرکزی، جنوبی و شرقی)	ملاحظات	
خدماتی	سازه های آبی	34	-	۷	۷	در هر مقیاس	در هر مقیاس	نوار ساحلی جنوب (کلبه شهرستانهای نوار ساحلی جنوب)	جنگی (چین) برگ، سوزنی برگ، حنظلغی، مانگرو، زاگرس، پارکهای جنگی و طبیعی و دست کاشت)	حرم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالابهای بین المللی	۷	۷	-	۷	۷	سدهای بزرگ با ارتفاع بیش از 15 متر یا مساحت دریایچه بیش از 400 هکتار می باشد	
	خدماتی	35	بنادر با هر عنوان	۷	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بنادر با هر عنوان	در هر مقیاس	در هر مقیاس	-	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	-	
		36	شبکه انتقال آب بین حوضه ای	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	-	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	-
		37	کارخانجات کمیوست شهری	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در سایر مناطق در صورتی که با مراکز سکونتی شهری کمتر از 10 کیلومتر فاصله داشته باشد مشمول انجام مطالعات ارزیابی می باشد
	38	فرودگاهها در هر مقیاس	۷	-	۷	در هر مقیاس	در هر مقیاس	فرودگاهها در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون لیتر	
محیط زیست	انبار نفت	39	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	(کمپینگ ها، اردوگاهها و مجتمع های خدماتی بین راهی با هر عنوان و مقیاس در خارج از مناطق تحت مدیریت سازمان مشمول ارزیابی زیست محیطی نمی باشد	
	40	مجتمع تفریحی و توریستی (طرحها و پروژه های گردشگری)	بیش از 5 هکتار	بیش از 20 هکتار	بیش از 2 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 10 هکتار	بیش از 30 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 10 هکتار	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 30 هکتار	
	41	مناطق نمونه گردشگری	در هر مقیاس	بیش از 20 هکتار	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 20 هکتار	بیش از 100 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 20 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 100 هکتار	بیش از 100 هکتار	بیش از 100 هکتار	بیش از 100 هکتار	بیش از 100 هکتار	

ردیف	عنوان	نوع منطقه عنوان طرح و پروژه										
		عنوان طرح	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاها و دریاچه ها و جزایر	آبخوانها و سفره های آب شرب	حوضه های آبریز	حوضه های آبریز	حوضه های آبریز	حوضه های آبریز	حوضه های آبریز	حوضه های آبریز	حوضه های آبریز
		عنوان طرح										
42	شبكة جمع آوری فاضلاب شهری و تصفیه خانه فاضلاب	شبكة جمع آوری فاضلاب شهری و تصفیه خانه فاضلاب	مراکز استانی و شهرستانها	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
43	مراکز دفع و دفن انواع پسماندها (زباله سوز مرکزی)	مراکز دفع و دفن انواع پسماندها (زباله سوز مرکزی)	مراکز استانی و شهرستانها	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
44	سیستم تصفیه با احداث مراکز پسماندهای پزشکی	سیستم تصفیه با احداث مراکز پسماندهای پزشکی	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
45	خطوط انتقال نیرو فشار قوی 230 کیلو وات به بالا	خطوط انتقال نیرو فشار قوی 230 کیلو وات به بالا	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
46	پایانه های نفت و گاز	پایانه های نفت و گاز	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
47	لایروبی رودخانه های اصلی وادامی و حوزه های بزرگ	لایروبی رودخانه های اصلی وادامی و حوزه های بزرگ	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
48	مجموعه پرورش آبزیان گرم آبی سرد آبی میگو و خاویاری	مجموعه پرورش آبزیان گرم آبی سرد آبی میگو و خاویاری	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
49	گسترش راههای بزرگ صنعتی دام و طیور	گسترش راههای بزرگ صنعتی دام و طیور	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
50	شهرکهای بزرگ دامداری و دامپروری	شهرکهای بزرگ دامداری و دامپروری	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس
51	مجموعه های کشت و صنعت	مجموعه های کشت و صنعت	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس	دره‌مقیاس

پیوست شماره ۲: رؤس و سرفصل گزارشات ارزیابی اجمالی طرحها و پروژههای مشمول ارزیابی زیست محیطی

گزارش ارزیابی اجمالی طرح در برگیرنده موارد زیر حداکثر در ۱۰۰ صفحه باشد:

۱- چکیده غیرفنی: شامل نوع و ویژگیهای پروژه، گزینههای موجود، خلاصه‌ای از وضعیت موجود محیط زیست، آثار مهم طرح بر محیط زیست و برنامه‌های پیشگیری کاهش و کنترل آثار نامطلوب و نتیجه‌گیری از ارزیابی زیست محیطی (حداکثر تا ۵ صفحه)

۲- تشریح طرح یا پروژه پیشنهادی (حداکثر تا ۲۰ صفحه)

۱-۲- عنوان طرح

۲-۲- اهداف، نیازها و ضرورت‌های طرح

۳-۲- جایگاه طرح در برنامه‌ها و سیاستهای کلی مملکت

۴-۲- قوانین، مقررات و استانداردهای زیست محیطی مرتبط با طرح

۵-۲- موقعیت مکان پیشنهادی طرح (روی نقشه با ذکر فواصل از کلیه کاربریهای موجود در منطقه)

۶-۲- گزینه‌های مکانی و فنی طرح

۷-۲- فازبندی کلی طرح (آماده‌سازی، ساخت و ساز، اجرا و بهره‌برداری و ...) برنامه‌های توسعه آتی

۸-۲- تشریح زیر فعالیتهای طرح به تفکیک فاز احداث و بهره‌برداری

۹-۲- نمودار خط تولید، و تشریح فرآیندها برای واحدهای صنعتی و معدنی (تولیدی)

۱۰-۲- تأسیسات جانبی و پروژه‌های پی‌آیند (احداث راه، اماکن و خدمات عمومی و ...)

۱۱-۲- ویژگیهای طرح در هر یک از گزینه‌ها و فازهای طرح شامل:

۱-۱۱-۲- آرایه ظرفیت تولید (در مورد طرحهای صنعتی، معدنی و عمرانی تولیدی نظیر نیروگاههای برق آبی) و یا آرایه سطح

خدمات‌رسانی برای طرحهای عمرانی - خدماتی (احداث راه فرودگاه خطوط انتقال گاز و ...)

۲-۱۱-۲- تخمین کلی سرمایه‌گذاری ریالی و ارزی

۳-۱۱-۲- برآورد نوع و میزان مواد اولیه، محل تأمین و نحوه انتقال آنها

۴-۱۱-۲- برآورد نوع و میزان منابع (آب، انرژی، سوخت و ...) و موارد مصرف، محل تأمین و نحوه انتقال آنها

۵-۱۱-۲- برآورد نیروی انسانی و محل تأمین

۶-۱۱-۲- برآورد و میزان محصولات اصلی و جانبی (برای طرحهای تولیدی)

۳- تشریح مرحله آماده‌سازی و اقدامات زیر بنایی که منجر به تغییر و تخریب محیط‌زیست می‌شود به صورت فهرستی از خاکبرداری

برداشت پوشش گیاهی، احداث استخر باطله، زهکشی، حفاری، انفجار، تغییر در مسیر آبهای سطحی، محل تأمین منابع قرضه، احداث جاده

و تأسیسات عمومی و خدماتی و (حداکثر تا ۴ صفحه)

۴- آلاینده‌ها و پسماندهای مهم تولید شده طی فرآیند و عملیات در هر یک از گزینه‌ها و فازهای طرح شامل: آلاینده‌ها و پسماندهای تولید

شده طی فرآیند و عملیات در هر یک از گزینه‌ها و فازهای طرح شامل آلاینده‌های هوا، فاضلابهای بهداشتی و صنعتی زایدات و ضایعات

زباله، سر و صدا، ارتعاشات، پرتوها و ... (حداکثر تا ۵ صفحه)

۵- خطرات، سوانح و عدم ایمنی مرتبط با طرح در هر یک از گزینه‌ها و فازهای پیشنهادی شامل احتمال انفجار، نشت پیامدهای وقوع

بلایای طبیعی و موارد غیر منتظره (حداکثر تا ۵ صفحه)

۶- تشریح وضعیت موجود محیط زیست منطقه

در زمینه‌های زیر پیش از اجرای طرح برای هر یک از گزینه‌های پیشنهادی (همراه با نقشه‌ها و ترجیحاً به صورت جداول و نمودارها)

حداکثر تا ۲۵ صفحه)

- ۶-۱- تعریف محدوده مطالعاتی و نمایش روی نقشه
- ۶-۲- محیط فیزیکی شامل موارد:
 - ۶-۱-۲- خاکشناسی (نوع و قابلیت‌های کار، شیب، فرسایش و ...) آلودگی‌های خاک و منابع مهم آنها
 - ۶-۲-۲- زمین شناسی (مثل توپوگرافی، زلزله خیزی، رانش زمین و ...)
 - ۶-۲-۳- منابع آب (موقعیت، کیفیت و کمیت آب‌های سطحی و زیرزمینی، وضعیت سطح ایستایی منطقه و رژیم‌های سیلابی و کم آبی)آلودگی‌های آب و منابع مهم آنها، مصارف فعلی منابع آب)
- ۶-۲-۴- هوا و اقلیم (وضعیت اقلیمی گلباد، نزولات، دما و تبخیر در دوره زمانی ۵-۱۰ ساله) آلودگی‌های هوا و منابع مهم آنها
- ۶-۲-۵- صدا و ارتعاشات (سطح صدا) آلودگی‌های صوتی و منابع مهم آنها
- ۶-۳- محیط طبیعی و بیولوژیکی: زیستگاه‌های آبی و خشکی با ذکر لیست جوامع گیاهی و جانوری و گونه‌های نادر و با ارزش، مناطق ۴ گانه محیط زیست)
- ۶-۴- بهداشت و سلامت جامعه (با لحاظ نظرات دانشگاه علوم پزشکی ذیربط محل احداث پروژه)
- ۶-۵- محیط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی (جمعیت و ویژگی‌ها و تحولات آن، اشتغال، تسهیلات، آموزش، اعتقادات فرهنگی و مذهبی، میراث فرهنگی)
- ۶-۶- معرفی اجمالی سایر طرح‌های توسعه مصوب و یا در دست اجرای محدوده مطالعاتی (طرح‌های توسعه کشاورزی، صنعتی و خدماتی با نمایش موقعیت آنها نسبت به محل اجرای طرح مورد نظر روی نقشه توپوگرافی سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح)
- ۶-۷- تشریح کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه و راهبردهای طرح‌های برنامه‌ریزی بالادست برای محدوده فوق‌الشاره
- ۷- پیش‌بینی آثار و پیامدهای مثبت و منفی طرح (در طرح‌های چند پروژه‌ای با تأکید بر اثرات تجمعی) برای هر یک از گزینه‌ها و فازهای پیشنهادی (حداکثر تا ۲۰ صفحه) به صورت زیر:
 - ۷-۱- اثر بر محیط فیزیکی (توپوگرافی، خاک، ویژگی‌های زمین‌شناسی، آب، هوا و اقلیم)
 - ۷-۲- اثر بر محیط طبیعی و بیولوژیکی (جوامع گیاهی و جانوری، زیستگاه‌های آبی و خشکی)
 - ۷-۳- اثر بر وضعیت بهداشت و سلامت جامعه (با لحاظ نظرات دانشگاه علوم پزشکی ذیربط محل احداث پروژه)
 - ۷-۴- اثر بر محیط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی (جمعیت، اشتغال، مسکن، آموزش، اعتقادات فرهنگی و مذهبی، میراث فرهنگی و ...)
 - ۷-۵- اثر بر کاربری‌های اراضی و دیگر طرح‌های توسعه محدوده مطالعاتی
- ۸- تجزیه و تحلیل آثار کاربری‌ها و پیامدهای زیست محیطی طرح و استنتاج
- ۹- مدیریت و پایش زیست محیطی
- ۹-۱- ارائه شیوه‌های پیشگیری کاهش و کنترل برای هر یک از آثار منفی زیست محیطی مرتبط با فعالیت‌های طرح (حداکثر تا ۱۰ صفحه)
- ۹-۲- ارائه برنامه کلی مدیریت زیست محیطی برای اندازه‌گیری و پایش آثار زیست محیطی و بازرسی و نظارت بر حسن انجام اقدامات پیشنهادی کنترل و کاهش
- ۱۰- ارزیابی و مدیریت ریسک زیست محیطی (بر حسب ضرورت)
- ۱۱- منابع و مراجع مورد استفاده در تهیه گزارش ارزیابی اجمالی، ادارات سازمان‌های دولتی، اشخاص حقیقی و حقوقی
- ۱۲- نام و مشخصات، مسئولیت و تجربیات ارزیابی هر یک از مشاوران و تهیه‌کنندگان گزارش ارزیابی اجمالی