

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی  
معاونت شهرسازی و معماری

طرح جامع شهر نیشابور

ضوابط و مقررات

مهندسین مشاور رای فن

زمستان ۱۳۹۴

### فهرست مطالب

۱- تعاریف مفاهیم.....	۱
۲- حوزه بندی کاربری ها و عملکرد های طرح جامع.....	۴
۲-۱- حوزه مسکونی.....	۴
۲-۲- حوزه آموزشی.....	۴
۲-۳- حوزه آموزش و تحقیقات و فن آوری (آموزش عالی).....	۴
۲-۴- حوزه درمانی.....	۴
۲-۵- حوزه های فرهنگی - هنری.....	۴
۲-۶- حوزه مذهبی.....	۴
۲-۷- حوزه اداری - انتظامی.....	۵
۲-۸- حوزه های تفریحی - گردشگری.....	۵
۲-۹- حوزه ورزشی.....	۵
۲-۱۰- حوزه کارگاهی - صنعتی.....	۵
۲-۱۱- حوزه پارک و فضای سبز.....	۵
۲-۱۲- حوزه تاسیسات شهری.....	۵
۲-۱۳- حوزه تجهیزات شهری.....	۵
۲-۱۴- حوزه حمل و نقل و انبار.....	۵
۲-۱۵- حوزه زراعی و باغات.....	۶
۲-۱۶- حوزه تجاری.....	۶
۲-۱۷- حوزه مرکزی.....	۶
۳- مقررات مربوط به استفاده های مجاز و غیر مجاز در حوزه ها.....	۸
۳-۱- حوزه مسکونی.....	۸
۳-۲- حوزه آموزشی.....	۹
۳-۳- آموزش تحقیقات و فن آوری.....	۹
۳-۴- حوزه درمانی.....	۹
۳-۵- حوزه تجاری - خدماتی.....	۱۰
۳-۶- حوزه اداری - انتظامی.....	۱۱
۳-۷- حوزه پارک و فضای سبز.....	۱۱
۳-۸- حوزه ورزشی.....	۱۲
۳-۹- حوزه فرهنگی - هنری.....	۱۲
۳-۱۰- حوزه مذهبی.....	۱۳
۳-۱۱- حوزه کارگاهی - صنعتی.....	۱۳
۳-۱۲- حوزه حمل و نقل و انبارداری.....	۱۸
۳-۱۳- حوزه تاسیسات شهری.....	۱۸

- ۱۹-۳-۱۴- حوزه تجهیزات شهری ..... ۱۹
- ۱۹-۳-۱۵- حوزه باغات و کشاورزی ..... ۱۹
- ۱۹-۳-۱۶- حوزه تفریحی - گردشگری ..... ۱۹
- ۲۱-۴- مقررات تفکیک زمین در حوزه های مختلف ..... ۲۱
- ۲۱-۴-۱- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه مسکونی ..... ۲۱
- ۲۱-۴-۲- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه آموزشی ..... ۲۱
- ۲۱-۴-۳- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه آموزش، تحقیقات و فناوری ..... ۲۱
- ۲۱-۴-۴- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه درمانی ..... ۲۱
- ۲۲-۴-۵- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه تجاری - خدماتی ..... ۲۲
- ۲۲-۴-۶- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه اداری - انتظامی ..... ۲۲
- ۲۲-۴-۷- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه پارک و فضای سبز ..... ۲۲
- ۲۲-۴-۸- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه حوزه اراضی ورزشی ..... ۲۲
- ۲۳-۴-۹- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه فرهنگی - هنری ..... ۲۳
- ۲۳-۴-۱۰- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه مذهبی ..... ۲۳
- ۲۳-۴-۱۱- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه تفریحی و گردشگری ..... ۲۳
- ۲۴-۴-۱۲- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه حمل و نقل و انبارداری ..... ۲۴
- ۲۴-۴-۱۳- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه صنعتی ..... ۲۴
- ۲۴-۴-۱۴- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری ..... ۲۴
- ۲۴-۴-۱۵- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه باغات و کشاورزی ..... ۲۴
- ۲۵-۴-۱۶- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه مرکزی ..... ۲۵
- ۲۶-۵- قابلیت استقرار کاربری ها ..... ۲۶
- ۲۶-۵-۱- استقرار کاربری مسکونی ..... ۲۶
- ۲۶-۵-۲- استقرار کاربری آموزشی ..... ۲۶
- ۲۷-۵-۳- استقرار کاربری درمانی ..... ۲۷
- ۲۸-۵-۴- استقرار کاربری فرهنگی - هنری ..... ۲۸
- ۲۸-۵-۵- استقرار کاربری مذهبی ..... ۲۸
- ۲۸-۵-۶- استقرار کاربری اداری - انتظامی ..... ۲۸
- ۲۸-۵-۷- استقرار کاربری تفریحی و گردشگری ..... ۲۸
- ۲۹-۵-۸- استقرار کاربری صنعتی (غیر مزاحم) ..... ۲۹
- ۲۹-۵-۹- استقرار کاربری پارک و فضای سبز ..... ۲۹
- ۳۰-۵-۱۰- استقرار کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری ..... ۳۰
- ۳۲-۵-۱۱- استقرار کاربری حمل و نقل و انبارداری ..... ۳۲
- ۳۲-۵-۱۲- استقرار کاربری ورزشی ..... ۳۲
- ۳۳-۶- مقررات ساختمانی ..... ۳۳

- ۳۳ ..... ۱-۶- مقررات ساختمانی در حوزه مسکونی
- ۳۵ ..... ۲-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی
- ۳۶ ..... ۳-۶- مقررات ساختمانی در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری
- ۳۶ ..... ۴-۶- مقررات ساختمانی در کاربری درمانی
- ۳۷ ..... ۵-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری های تجاری-خدماتی
- ۴۰ ..... ۶-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری اداری - انتظامی
- ۴۱ ..... ۷-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری های فرهنگی - هنری و مذهبی
- ۴۱ ..... ۸-۶- مقررات ساختمانی در اراضی تفریحی و گردشگری
- ۴۵ ..... ۹-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبارداری
- ۴۵ ..... ۱-۹-۶- ضوابط پایانه
- ۴۵ ..... ۲-۹-۶- ضوابط انبارداری
- ۴۶ ..... ۱۰-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری صنعتی
- ۴۶ ..... ۱۱-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری ورزشی
- ۴۷ ..... ۱۲-۶- ضوابط ساختمانی کاربری پارک و فضای سبز
- ۴۷ ..... ۱۳-۶- ضوابط ساختمانی کاربری باغات و کشاورزی
- ۴۸ ..... ۱۴-۶- مقررات ساختمانی در محدوده مرکزی
- ۵۰ ..... ۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها و پارکینگ
- ۵۰ ..... ۱-۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها
- ۵۲ ..... ۲-۷- ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ
- ۵۸ ..... ۸- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آثار و محوطه های باارزش
- ۶۴ ..... ۹- سایر ضوابط و مقررات
- ۶۴ ..... ۱-۹- ضوابط و مقررات معماری و ارتفاع ساختمان بر محور ها
- ۶۴ ..... ۲-۹- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی
- ۶۵ ..... ۳-۹- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمانهای نیمه تمام و بناهای مخروبه
- ۶۵ ..... ۴-۹- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد
- ۶۶ ..... ۵-۹- حریم ها
- ۷۰ ..... پیوست شماره ۱: ضوابط و مقررات بافت قدیم نیشابور (حوزه مرکزی)
- ۷۲ ..... پیوست شماره ۲- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱
- ۷۲ ..... پیوست شماره ۳- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵
- ۷۲ ..... پیوست شماره ۴- ضوابط مناسب سازی محیط برای کم توانان جسمی حرکتی
- ۷۳ ..... ۱۰- ضوابط و مقررات حریم شهر
- ۷۳ ..... ۱-۱۰- محدوده حریم شهر نیشابور
- ۷۴ ..... ۲-۱۰- پهنه بندی حریم شهر
- ۷۸ ..... ۳-۱۰- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از پهنه ها و زیر پهنه ها

- ۱۰-۴- ارزیابی اثرات زیست محیطی: ..... ۹۳
- ۱۱- اساس طرح..... ۹۷
- پیوست: مصوبه شورای عالی حفاظت محیط زیست در خصوص تعیین طرحها و پروژه‌های مشمول مطالعات ارزیابی زیست محیطی ..... ۱
- پیوست شماره ۲: رئوس و سرفصل گزارشات ارزیابی اجمالی طرحها و پروژه‌های مشمول ارزیابی زیست محیطی..... ۶
- تعاریف:..... ۹

### فهرست نقشه ها

۷۱	نقشه بافت قدیم نیشابور (مشاور پلشیر).....
۱۰۰	نقشه اساس طرح.....
۱۱	نقشه پهنه بندی تراکمی پیشنهادی.....
۱۲	نقشه پهنه بندی حریم.....
۱۳	نقشه کاربری اراضی.....

## ملاحظات اساسی ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی که به منظور اجرای صحیح طرح براساس قوانین کلی و مصوب شهرسازی و ساختمانی تدوین شده است، به عنوان دستورالعمل اجرایی طرح توسط ارگان های مسئول نظیر شهرداری لازم الاجراست.

شایان ذکر است که در محدوده مرکزی شهر ضوابط و مقررات مربوط به طرح مصوب مربوطه دارای تقدم می باشد.

### ۱- تعاریف مفاهیم

در این مجموعه ضوابط و مقررات از مفاهیمی استفاده شده که تعاریف آنها (به ترتیب حروف الفبا) به شرح زیر است:

#### پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان است که به صورت آزاد (بدون پُرسازی میان ستون ها) در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول ساختمان قرار می گیرد.

#### تراکم ساختمانی

نسبت سطح زیربنای کل طبقات ساختمان به مساحت کل قطعه زمینی است که ساختمان بر روی آن بنا شده است. برای محاسبه تراکم ساختمانی، مساحت مشاعات از قبیل پارکینگ، آسانسور، موتورخانه و تأسیسات، انباری (خارج از واحد مسکونی)، نورگیر و حیاط خلوت و یا هر فضای باز داخلی (به شرط رعایت ضوابط مربوطه) و نظایر آن در محاسبه سطح زیربنای طبقات به حساب آورده نمی شود. نحوه محاسبه تراکم ساختمانی بشرح ذیل است:

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای ساختمانی}}{\text{مساحت زمین آن ساختمان ها}}$$

$$\text{تراکم ساختمانی مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیربنای مفید ساختمانهای مسکونی}}{\text{مساحت زمین مسکونی}}$$

#### تفکیک

منظور، تقسیم یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه زمین مجزا و منفک از یکدیگر و دارای پلاک های ثبتی متفاوت است. تفکیک عکس عمل تجمیع می باشد که باید منطبق بر ضوابط و مقررات این مجموعه انجام گیرد.

#### تجمیع

تبدیل چند قطعه زمین مجاور یکدیگر و دارای پلاک های ثبتی متفاوت به یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی می باشد. تجمیع عکس عمل تفکیک است.

#### حریم

عبارت از محدوده ای است که به مناسبت های زیست محیطی، ایمنی، امنیتی و ... در اطراف برخی از کاربری ها و عملکردهای شهری (مانند فرودگاه، مسیل، شبکه برق فشار قوی، راه، راه آهن، رودخانه، آثار

تاریخی و ...) تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز و استفاده از زمین آن منوط به رعایت ضوابط و مقررات ذیربط می‌باشد.

#### زیرزمین

هر طبقه ای از ساختمان است که حداکثر ارتفاع زیر سقف آن تا رقوم کف گذر دسترسی پلاک ۱۲۰ سانتی متر (ارتفاع نورگیری زیرزمین ۱۲۰ سانتی متر) بوده و بیش از نیمی از ارتفاع مفید آن پایین تر از کف قطعه زمین باشد.

#### ساختمان (بنا)

هر بنای سرپوشیده و مسقفی است که برای زندگی و یا انواع دیگر فعالیت های انسان و نگهداری حیوان، کالا، ماشین آلات و ... در نظر گرفته شود.

#### سطح خالص بنای مسکونی

منظور مساحت کلیه سطوح ساخته شده (با احتساب عرض دیوارها) در بنای مسکونی است. در احتساب این مساحت، سطوح فضاهای مشاع بنا مانند راهروی عمومی، راه پله، ورودی، آسانسور، پارکینگ، تأسیسات، سرایداری و نظایر آن (به شرط رعایت سایر ضوابط) به حساب آورده نمی‌شود.

#### سطح زیربنای کل ساختمان ( سطح ناخالص طبقات)

سطح زیربنای ساختمان در یک قطعه زمین عبارت است از کل مجموع سطوح طبقات ساخته شده در آن قطعه زمین است.

#### عملکرد

منظور، فعالیت‌هایی است که در قطعه زمین هر کاربری انجام می‌شود.

#### ضریب اشغال

منظور نسبت درصد مساحت سطح مجاز احداث بنا در طبقه همکف به مساحت قطعه زمینی است که بنا بر روی آن ساخته می‌شود.

#### عملکردهای مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین.

**تبصره ۵:** عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلط باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشند.

#### قطعه زمین

منظور، زمینی یکپارچه و با محدوده مشخص است که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن مجاز است.

#### محدوده شهر

محدوده‌ای است که منطبق با ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه‌ی تعیین آن در طرح جامع شهر به عنوان محدوده شهر تصویب شده است. هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز و تفکیک اراضی در داخل این محدوده تحت نظارت شهرداری است.

#### حریم شهر



عبارت است از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که در طرح تفصیلی شهر به عنوان حریم شهر تصویب شده است. در این محدوده، کنترل فعالیت های عمرانی از قبیل تفکیک اراضی و احداث معابر و ایجاد بنا و تأسیسات زیر نظر شهرداری است. مفاد قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آنها در این محدوده نافذ است.

#### مساحت قطعه زمین

مساحت قطعه زمین، در محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت مندرج در سند ملک و قبل از تعریض (مساحت قطعه زمین طبق سند) می باشد.

#### منطقه بندی کاربری عمومی زمین

اراضی شهر از نظر نوع استفاده و کاربری های اصلی قابل استقرار در آن به حوزه های مختلفی تقسیم می شود که منطقه بندی کاربری عمومی زمین نامیده شده است، مانند تقسیم شهر به مناطق مسکونی، فعالیت و ...

#### واحد مسکونی

منظور، تمام یا قسمتی مستقل از یک ساختمان است که به طور اختصاصی واجد حداقل امکانات لازم برای سکونت (شامل یک یا چند اتاق، آشپزخانه، توالت و حمام) باشد.

## ۲- حوزه بندی کاربری ها و عملکرد های طرح جامع

بر اساس تعاریف هر یک از کاربری ها توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابق جدول ارائه شده حوزه های اصلی کاربری زمین و اجزاء آن در طرح جامع پیشنهادی شهر نیشابور به شرح زیر تعیین می شوند:

### ۲-۱- حوزه مسکونی

حوزه مسکونی در بردارنده اصلی ترین کاربری زمین در شهر یعنی واحد های مسکونی و سکونت گاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی است. حوزه مسکونی در چهار تراکم کم، متوسط، زیاد و تراکم ویژه پیش بینی شده است. در طرح جامع حوزه مسکونی مشخص کننده کاربری مسکونی نبوده بلکه منطقه ای است در بردارنده کاربری های مسکونی و شبکه ارتباطی که سایر خدمات مورد نیاز برای فعالیت سکونت نیز در آن مستقر خواهد شد که تدقیق کاربری های آن در طرح تفصیلی صورت خواهد پذیرفت.

### ۲-۲- حوزه آموزشی

به فعالیت های اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه ای، کار و دانش و پیش دانشگاهی و مدارس اسلامی و کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان و مدارس اتباع خارجی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، گفته میشود و تابع ضوابط و مقررات و معیارهای کاربری آموزشی خواهد بود. مدیریت این فعالیت ها بر عهده وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی است.

### ۲-۳- حوزه آموزش و تحقیقات و فن آوری (آموزش عالی)

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آنها نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه بوده و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فن آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی باشد، در این حوزه قرار دارد. شامل مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی.

### ۲-۴- حوزه درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می شود که این حوزه شامل فعالیت هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، زایشگاه ها، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوار گاه، مراکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاه ها، مراکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، حمام های عمومی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین، جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی و... می باشد.

### ۲-۵- حوزه های فرهنگی - هنری

موزه، کتابخانه، قرائت خانه، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، سالن اجتماعات کوچک، نمایشگاه، آرامگاه مشاهیر، موسسات انتشاراتی و دفاتر مرکزی روزنامه ها و مجلات، بنیادها و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، بناهای یادبود، مراکز صدا و سیما، سالن کنسرت، نگارخانه ها، مجتمع های فرهنگی و....

### ۲-۶- حوزه مذهبی



اراضی که جهت انجام فایض دینی هستند که مساجد، حسینیه ها، تکایا، امامزاده ها، اماکن مذهبی اقلیت ها، هیئت ها، مصلی، مهدیه ها، آتشکده و ... در این حوزه قرار دارند.

#### ۲-۷- حوزه اداری - انتظامی

این حوزه، کلیه فعالیت های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان ها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می گیرد، را شامل می شود.

شهرداری، شوراهای حل اختلاف، مجتمع های قضایی، کنسول گری ها و سازمان های بین المللی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر پست، کلانتری ها، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه های انتظامی و ستادی، سازمان ها، ادارات کل، اوقاف، کمیته امداد، آب و برق، تامین اجتماعی، راهنمایی و رانندگی و کلانتری، آگاهی، تامین اجتماعی، مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و ... در این حوزه قرار دارد.

#### ۲-۸- حوزه های تفریحی - گردشگری

تمامی واحد هایی که می توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافرین اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل مسافرخانه، هتل آپارتمان و متل، باغ وحش، شهربازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، پارک های جنگلی و اردوگاه های جهانگردی، هتل، مهمانسرا، سالن های جشن و میهمانی بزرگ و هرگونه مجتمع مهمان پذیر، در این حوزه قرار دارند.

#### ۲-۹- حوزه ورزشی

شامل زمین های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین های بازی، زورخانه ها و مجموعه های ورزشی آبی، باشگاه ها، مجموعه ها در حد تقسیمات محله، ناحیه و شهر است. ضمناً تمامی واحد هایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آنها فعالیت می نمایند، کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

#### ۲-۱۰- حوزه کارگاهی - صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، گروه های یازده گانه مورد تایید سازمان محیط زیست شامل صنایع غذایی، نساجی، چرم، سلولوزی، فلزی، غیر فلزی، شیمیایی، دارویی، برق و الکترونیک، کشاورزی و ماشین سازی گفته می شود.

#### ۲-۱۱- حوزه پارک و فضای سبز

تمام فضاهای سبز تجهیز شده ای که امکان حضور و استفاده مردم از پوشش گیاهی را دارا بوده و حد تقسیمات محله ای، ناحیه ای و شهری را در برمی گیرد، شامل می شود. این فضا می تواند در برگیرنده باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک های جنگلی، پارک های شهری، ناحیه ای و محله ای و فضاهای سبز خطی و جزیره ای باشد.

#### ۲-۱۲- حوزه تاسیسات شهری

شامل: برق، مخابرات، گاز، فاضلاب مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام

#### ۲-۱۳- حوزه تجهیزات شهری

شامل: کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدین میوه و تره بار، پایانه های حمل و نقل بار، ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، جایگاههای سوخت و نمایشگاه های دائمی.

#### ۲-۱۴- حوزه حمل و نقل و انبار

پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوسرانی شهری، مینی بوسرانی شهری و بین شهری، پایانه های سواری درون شهری و بین شهری، سردخانه ها، انبارهای اصلی کالا و انبارهای کوچک، فرودگاه، سیلو، معابر و پارکینگ های محله ای معابر و پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پارک سوارها ایستگاههای راه آهن، بنادر، تاسیسات و ایستگاههای مترو.

## ۲-۱۵- حوزه زراعی و باغات

شامل باغات و اراضی زراعی واقع در محدوده قانونی شهر می باشد.

## ۲-۱۶- حوزه تجاری

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود و شامل موارد زیر میباشند: واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم) واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...)، شعب بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه های معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاه های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورس ها، بازار، شرکت های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه های بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان، پلیس ۱۰+، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات) آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسي، مراکز ام آرای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاريابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان، دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

## ۲-۱۷- حوزه مرکزی

این حوزه در بر گیرنده محدوده مرکزی شهر است. شایان ذکر است که در محدوده فوق ضوابط و مقررات مربوط به طرح تفصیلی بافت قدیم شهر نیشابور دارای اولویت بوده و ارجح است.

**جدول تعاریف کاربری های شهری بر اساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران**

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت خانوارها اطلاق می شود.
۲	آموزش تحقیقات و فن آوری	به اراضی که جهت فعالیت های آموزشی عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی گفته می شود.
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود.
۹	فضای سبز	به اراضی اختصاص جهت فضای سبز که مورد استفاده عموم مردم قرار می گیرد و در حیطه وظایف شهرداری است و بعنوان بوستان (پارک) احداث می گردد گفته می شود.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی گفته می شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود.
۱۲	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.
۱۳	حمل و نقل و انبارها	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری نیاز است گفته می شود.
۱۴	نظامی	به اراضی موجود محل استقرار نیروهای مسلح (ارتش و سپاه) گفته می شود.
۱۵	کشاورزی و باغات	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.
۱۶	تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی و بقاع متبرکه گفته می شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به بستر و حریم رودخانه ها و انهار و تالاب ها و آبگیرها و جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.
۱۸	حریم	به اراضی اختصاص یافته جهت حرایم قانونی گفته می شود.
۱۹	تفریحی و گردشگری	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.
۲۰	صنایع	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، گروه های یازده گانه مورد تایید سازمان محیط زیست شامل صنایع غذایی، نساجی، چرم، سلولوزی، فلزی، غیر فلزی، شیمیایی، دارویی، برق و الکترونیک، کشاورزی و ماشین سازی گفته می شود.

### ۳- مقررات مربوط به استفاده های مجاز و غیر مجاز در حوزه ها

#### ۳-۱- حوزه مسکونی

عملکرد اصلی این زمین ها در این حوزه مسکونی است. از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکرد های دیگری نیز در حوزه مسکونی می توانند بر اساس الزامات قانونی دستگاہای ذیربط و ضوابط و مقررات طرح ایجاد شوند.

با توجه به اینکه در طرح جامع شهر برای هر یک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مناسبی با رعایت شعاع عملکردی مناسب پیش بینی شده است، لذا خدمات مورد نظر حوزه مسکونی تنها در مقیاسی مطرح خواهد بود که بتواند خدمات و نیازمندی های محله ای را تامین نماید. کلیه استفاده های مجاز و غیرمجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد عبارتند از :

#### الف- استفاده های مجاز

استفاده مجاز از اراضی در این حوزه مسکونی و مشروط به رعایت ضوابط و مقررات حاضر می باشد.

#### ب- استفاده های مشروط

- خدمات مشاغل خانگی: مانند آرایشگاه، دوزندگی.
  - خدمات تجاری: در حد خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خوارو بار فروشی، لبنیاتی، نانوبی، قصابی، میوه فروشی، خشک شویی و شیشه بری و صنایع دستی.
  - خدمات آموزشی: مانند مهد کودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی .
  - خدمات درمانی: مانند مطب پزشک، تزریقات و داروخانه، مرکز مشاوره و رفاه خانواده.
  - فضای سبز عمومی: به صورت گذرهای سبز و پارک های عمومی.
  - خدمات ورزشی: مانند زمین های ورزشی و محل های بازی روباز.
  - خدمات واحد های مسکونی: مانند تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله کشی و خدمات تاسیساتی
  - پارکینگ های عمومی.
  - مراکز فرهنگی: شامل کتابخانه، قرائت خانه و سالن های کوچک نمایش و کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان
  - مراکز مذهبی: شامل مساجد، حسینیه ها.
  - تاسیسات و تجهیزات شهری: مانند پست آب، برق، گاز و....
  - احداث پناهگاه و تاسیساتی: که سازمان دفاع غیر نظامی و مهندسی پدافند غیر عامل و سازمان حفاظت محیط زیست ضروری بدانند.
- تذکر: لازم به ذکر است که ضوابط فعالیت های ارائه شده در استفاده های مشروط حوزه مسکونی، مطابق با ضوابط کاربری ای می باشد که فعالیت مورد نظر در آن حوزه واقع شده است.

#### ج- استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

**تبصره ۱:** کلیه خدمات پیشنهادی در طرح تفصیلی قبلی که در طرح جامع در منطقه مسکونی قرار گرفته اند تا تصویب طرح تفصیلی به قوت خود باقی خواهند بود.

**تبصره ۲:** رای ماده ۱۰۰ معیاری برای تغییر کاربری ملک نبوده و پس از تخریب ملک و یا انحلال فعالیت دارای رای ماده ۱۰۰ کاربری، ملک مطابق کاربری پیشنهادی طرح جامع خواهد بود.

### ۲-۳- حوزه آموزشی

#### الف- استفاده های مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه آموزشی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

#### جدول عملکردهای مجاز کاربری آموزشی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
آموزش پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، دبستان)	محله	آموزشی
کلاسهای سواد آموزی - دبیرستان و پیش دانشگاهی	ناحیه	
هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	شهر	

#### ب- استفاده های مشروط

- هر گونه احداث بنا مشروط به استفاده جهت سکونت استفاده کنندگان از فضاهای آموزشی مورد نظر

#### ج- استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۳- آموزش تحقیقات و فن آوری

#### الف- استفاده های مجاز

مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی و پارک فناوری.

#### ب- استفاده های مشروط

- احداث سایر کاربری ها از جمله کاربری ورزشی، پارکینگ و اداری در صورتی که در حد رفع نیاز همان مجموعه باشد مجاز می باشد.

#### ج- استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۴- حوزه درمانی

این اراضی برای ایجاد واحد های درمانی (مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، زایشگاه ها، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، تیمارستان، آزمایشگاه ها، مراکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، حمام های عمومی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین، جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی و...) در نظر گرفته شده است. همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری های درمانی پیش گفته، کاربری های زیر نیز امکان پذیر می باشد:

**الف- استفاده های مجاز**

عملکردهای مجاز در حوزه درمانی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه درمانی با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
مراکز بهداشت و تنظیم خانواده ، درمانگاهها	محله	درمانی
پلی کلینیک ها	ناحیه و منطقه	
مراکز انتقال خون ، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس	منطقه	
بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستان ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان ، معلولین ، جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی	شهر و فراتر	

**ب- استفاده های مشروط**

- احداث سایر کاربری ها از جمله پارکینگ و کاربری اداری در صورتی که در حد رفع نیاز همان مجموعه باشد مجاز میباشد.

**ج- استفاده های ممنوع**

- هر گونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

**۳-۵- حوزه تجاری- خدماتی**
**الف- استفاده های مجاز**

عملکردهای مجاز در حوزه تجاری- خدماتی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول عملکردهای مجاز در حوزه تجاری- خدماتی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری**

تعریف	مقیاس	کاربری
واحد های خرید روزانه ( خواروبار ، میوه و سبزی ، نانوايي ، قصابی و امثالهم )	محله	تجاری
واحد های خرید هفتگی ( سوپر مارکت ، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ... ) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر	ناحیه	
عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحد های خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاهها بزرگ زنجیره ای ، میل فروشی ها ، پوشاک ، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری ، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا ، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش ، تالارهای پذیرایی ، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو ، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی	شهر	
دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه ومجله )، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان	محله	خدمات انتفاعی
پلیس ۱۰+ ، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات) آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادهگی	ناحیه	
ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان	منطقه	
دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیاتهای ورزشی و آموزشگاههای مذهبی ( به غیر از حوزه های علمیه)	شهر	غیر انتفاعی خدمات



- استقرار واحدهای تجاری و خدماتی مطابق با جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در محورهای تجاری خدماتی ناحیه ای و شهری مشروط به رعایت ضوابط حاضر.

ب- استفاده های ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۶- حوزه اداری - انتظامی

الف- استفاده های مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه اداری و انتظامی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول عملکردهای مجاز در حوزه اداری و انتظامی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری**

کاربری	مقیاس	تعریف
اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شورای حل اختلاف
	منطقه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال و اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
	شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز باز پروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها

ب- استفاده های مشروط

احداث فعالیت های زیر نیز در اراضی با کاربری اداری بلامانع می باشد.

الف- خدمات تجاری: در اراضی دارای کاربری اداری صرفاً احداث دفاتر تجاری، شعب بانکها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی در حد رفع نیازهای همان مجموعه، بلامانع است.

ب- تاسیسات و تجهیزات شهری: مانند پست ترانسفورماتور، دفتر پست، دفتر مخابرات.

پ- پارکینگ عمومی.

ت- مراکز انتظامی. در اراضی انتظامی احداث مراکز با عملکردهای متفاوت با این کاربری مجاز نمی باشد.

ث- احداث واحد های خوابگاهی در حد نیاز واحد های ستادی و انتظامی و نگهداری واحد های اداری

ج- واحدهای اداری سپاه و بسیج

ج - استفاده های ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۷- حوزه پارک و فضای سبز

الف- استفاده های مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه پارک و فضای سبز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه پارک و فضای سبز با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
بوستان (پارک) محله ای	محله	پارک و فضای سبز
بوستان (پارک) ناحیه ای	ناحیه	
بوستان (پارک) اصلی شهر	شهر	

**ب- استفاده های مشروط**

در استفاده از زمین در پارکها در مقیاس ناحیه و شهر صرفا ایجاد پارک و فضای سبز مجاز می باشد ولیکن در قالب تجهیز پارک، تخصیص ۵٪ تراکم فقط برای پارکهای مقیاس شهر به فعالیتهای سازگار و خدمات مربوطه اعم از سرویس بهداشتی، انبار و تجهیزات مربوطه، تجاری هایی مانند فروش اغذیه محدود یا رستوران، کتابخانه و امثالهم (در مجموع حداکثر تا ۵ درصد) بدون تفکیک عرصه و حداکثر در یک طبقه، مانعی ندارد.

ج- استفاده های ممنوع: هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

**۳-۸- حوزه ورزشی**
**الف- استفاده های مجاز:**

عملکردهای مجاز در حوزه ورزشی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه ورزشی با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
زمین های بازی کوچک	محله	ورزشی
زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها	ناحیه	
ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی	شهر	

**ب- استفاده های ممنوع**

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

**۳-۹- حوزه فرهنگی - هنری**
**الف- استفاده های مجاز**

عملکردهای مجاز در حوزه فرهنگی- هنری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه فرهنگی - هنری با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما	ناحیه	فرهنگی - هنری
کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما	شهر	

**ب- استفاده های مشروط**

احداث سایر کاربری ها از جمله اداری در حد اکثر ده درصد کل زیربنا و تجاری در حداکثر پنج درصد در صورتی که در حد رفع نیاز همان مجموعه باشد و دسترسی آنها از درون مجموعه تامین شود، مجاز میباشد.

**ج- استفاده های ممنوع**

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

**۳-۱۰- حوزه مذهبی**
**الف-استفاده های مجاز**

عملکردهای مجاز در حوزه مذهبی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه مذهبی با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها	محله	مذهبی
مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده	شهر	

**ب- استفاده های ممنوع**

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

**۳-۱۱- حوزه کارگاهی- صنعتی**
**الف-استفاده های مجاز**

- احداث کارگاه های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی گروه الف در گروه بندی سازمان حفاظت

محیط زیست مطابق جدول زیر:



مقیاس	فعالیت ها
<p>با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست</p>	<p><u>فلزی :</u></p> <p>۱- واحد قلمزنی انواع فلزات</p> <p>۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش</p> <p>۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی ( صرفا در مناطق صنعتی درون شهری )</p> <p>۴- واحد تولید کانال کولر ، لوله بخاری ( صرفا در مناطق صنعتی درون شهری )</p> <p>۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش</p> <p>۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده بایک سیستم خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفا مناطق صنعتی داخل شهری</p> <p>۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده</p> <p>۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک ( پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی )</p> <p>۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل</p> <p>۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز</p> <p>۱۱- واحد تولید ترموستات</p>
	<p><u>کانی غیر فلزی :</u></p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون بدون کوره روب</p> <p>۲- واحد تولید آیینه ، پوکه آمپول ، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره</p> <p>۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی ( صنایع دستی )</p> <p>۴- واحد تولید پودر جوشکاری</p> <p><u>شیمیایی :</u></p> <p>۱- واحد تولید آب مقطر</p> <p>۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلفون ( با استفاده از رول آماده )</p> <p>۳- واحد صرفا برش اسکاچ ظرفشویی</p> <p>۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز</p> <p><u>نساجی :</u></p> <p>۱- واحدهای قالببافی ، زیلوبافی و نمد مالی دستی و دست بافتها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</p> <p>۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه ( یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال )</p> <p>۴- کشبافی و تریکو بافی ، گرد بافی، کتن وراشل حداکثر تا سه دستگاه ( یا حداکثر ۱۰۰تن در سال )</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال</p> <p>۶- تولید طناب نخي یا کنفی ، تور ماهیگیری ، قیطان ، انواع نوار و روبان</p>



### فعالیت ها

- ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
- ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی ( مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره
- ۹- پارچه بافی دستی ( غیر موتوری )
- ۱۰- واحد تولید فتیله تفت سوز و نوارهای صنعتی
- ۱۱- واحد تولید الیاف پروپلین

#### چرم:

- ۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف ، دستکش ، جلد چرمی و نظایر آن
- ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی ، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
- ۳- واحد تولید پستیایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال
- ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال
- ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم
- ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم

#### سلولزی:

- ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
- ۲- واحد تولید پاکت خاوروبار و مراسلات مشابه آن
- ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده
- ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
- ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
- ۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده
- ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای
- ۸- واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی
- ۹- واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد
- ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
- ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
- ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی
- ۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
- ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
- ۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال
- ۱۶- واحد تولید کاربن و استنسیل از کاغذ آماده
- ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده
- ۱۸- واحد تولید سازهای سنتی

#### غذایی:

- ۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
- ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو
- ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید نبات ( نبات ریزی )
- ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
- ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات



فعالیت ها

- ۷- واحد بسته بندی چای
  - ۸- واحد بسته بندی قهوه
  - ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
  - ۱۰- واحد بسته بندی عسل
  - ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
  - ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
  - ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
  - ۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
  - ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
  - ۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
  - ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
  - ۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
  - ۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
  - ۲۰- واحد تولید یخ (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
  - ۲۱- واحد تولید نان بستنی
  - ۲۲- واحد بسته بندی گلاب
  - ۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
  - ۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
  - ۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
  - ۲۶- واحد تولید ، بهبود دهنده کیفیت آرد
  - ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب
- دارویی ، آرایشی و بهداشتی
- ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)
  - ۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
  - ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
  - ۴- واحد تولید اکسیدان ، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوند اکسیژن
  - ۵- واحد تولید اسانس ، تنطور ، الکلوئید از مواد شیمیایی
  - ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک
- برق و الکترونیک :
- ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ
  - ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
  - ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.
  - ۴- واحد تولید لوازم پزشکی ، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک
  - ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
  - ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری

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

#### ب- استفاده های مشروط

- استقرار عملکردهای زیر مشروط به حداکثر مساحتهای ذکر شده است:
- زمین ورزشی حداکثر به میزان ۱۰۰ متر مربع
- فروشگاه، رستوران و قهوه خانه حداکثر به میزان ۱۵۰ متر مربع در هر مجتمع
- نمازخانه حداکثر ۵۰ متر مربع
- تاسیسات و تجهیزات شهری: منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست و مخابرات و تاسیسات برق و آب مشروط به تامین نیازهای مجموعه.

#### پ- استفاده های ممنوع

- استقرار کاربری مسکونی

- احداث کارگاه، کارخانه و واحدهای صنعتی-تولیدی آلوده کننده محیط زیست.
- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۱۲- حوزه حمل و نقل و انبارداری

#### الف-استفاده های مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه حمل و نقل و انبارداری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه حمل و نقل و انبارداری با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاه های مترو	محله	حمل و نقل و انبارداری
معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافری	ناحیه	
معابر، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاههای راه آهن، فرودگاههای موجود، بنادر تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و سردخانه ها	شهر	

#### ب- استفاده های مشروط

- مرکز سوخت گیری مشروط به رعایت ضوابط ایمنی و تعریف ضوابط کالبدی در قالب طرح تفصیلی.
- استقرار واحد های مسکونی مشروط به ارائه خدمات صرفا جهت استراحت رانندگان و سرایداری طبق جدول زیر می باشد:

**نحوه استقرار مشروط واحدهای مسکونی در حوزه حمل و نقل و انبارداری**

حداکثر ۵۰۰ مترمربع	پلاک های کمتر از ۱۰ هزار مترمربع
حداکثر ۱۰۰۰ مترمربع	پلاک های بیش از ۱۰ هزار مترمربع

#### ج- استفاده های ممنوع

- استقرار انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتغال زا و غیره در داخل محدوده قانونی شهر
- احداث کارگاه های مزاحم و آلاینده(دارای بو،دود،صدا و غیره).
- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۱۳- حوزه تاسیسات شهری

#### الف-استفاده های مجاز

استفاده از این اراضی به منظوراحداث عملکردهای زیر مجاز می باشد:

- مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام.

#### ب-استفاده های مشروط



استقرار کاربری تاسیسات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح های سازمان ذیربط مشروط به رعایت معیار ها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی خواهد بود.

### ج- استفاده های ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

### ۳-۱۴- حوزه تجهیزات شهری

#### الف- استفاده های مجاز

استفاده از این اراضی به منظور احداث عملکردهای زیر مجاز می باشد.

میدان میوه و تره بار، ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر مجاز است.

#### ب- استفاده های مشروط

استقرار کاربری تجهیزات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح های سازمان ذیربط مشروط به رعایت معیار ها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی خواهد بود.

#### پ- استفاده های ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

- استقرار کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و حمل و نقل بار در داخل محدوده شهر غیر مجاز و ممنوع است.

### ۳-۱۵- حوزه باغات و کشاورزی

شامل باغات و اراضی زراعی واقع در محدوده قانونی شهر می باشد.

این زمین ها به عنوان اراضی حفاظت شده بخشی از زمین های داخل محدوده قانونی شهر است که به سبب برخی ویژگی ها انجام هر نوع فعالیت ساختمانی در آنها که به هر نحو موجب تغییرات در وضعیت موجود گردد، مجاز نمی باشد.

زمین های مزروعی، باغات و نهالستان ها که قبلاً دایر بوده و به مرور زمان توسط مالک تبدیل به زمینهای بایر گردیده است. تنها استفاده مجاز از این اراضی به فعالیت های کشاورزی و باغداری، احداث نهالستان، فضای سبز و یا گلخانه محدود گردیده و در چارچوب دستورالعمل حفظ باغات و اراضی کشاورزی وزارت مسکن و شهرسازی موضوع موارد ۱۴ قانون و ۶۳ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری قابل اجرا است.

### ۳-۱۶- حوزه تفریحی - گردشگری

#### الف- استفاده های مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه تفریحی-گردشگری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه تفریحی - گردشگری با توجه به مقیاس**

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر و مهمانسراها ، هتل آپارتمان و متل ، شهرسازی ، سایر مراکز تفریحی ویژه و اردوگاههای جهانگردی، پارک های جنگلی و پلاژهای ساحلی	شهر	تفریحی - گردشگری

ب- استفاده های مشروط

- مرکز سوخت گیری مشروط به رعایت ضوابط ایمنی.

ج- استفاده های ممنوع: احداث کارگاه های مزاحم و آلاینده (دارای بو، دود، صدا و غیره) و سایر کاربری

هایی که در موارد مجاز و مشروط قید نشده اند.

#### ۴- مقررات تفکیک زمین در حوزه های مختلف

##### ۴-۱- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه مسکونی

حداقل اندازه قطعات تفکیکی در مناطق مسکونی به شرح زیر است:

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در اراضی مسکونی با تراکم کم ۱۵۰ مترمربع
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در اراضی با تراکم متوسط ۲۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در اراضی با تراکم زیاد ۳۰۰ مترمربع

**تبصره ۱-** در محدوده بافت مرکزی و مواردی که به عنوان محدوده های تراکم ویژه مشخص شده اند، ضوابط و مقررات مصوب محدوده های مذکور ( پیوست شماره یک) ملاک عمل قرار می گیرد.

**تبصره ۲-** قطعات و مستحدثاتی که قبل از تهیه طرح جامع و تفصیلی، کمتر از مساحت های بیان شده تفکیک شده اند و دارای سند شش دانگ هستند، به قوت خود باقی می باشند.

##### ۴-۲- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه آموزشی

حداقل اندازه قطعات آموزشی و ابعاد آنها در مقاطع مختلف آموزشی بشرح زیر است:

- الف- مهد کودک و کودکستان:** حداقل مساحت زمین برای احداث واحد آموزشی مهد کودک در بافت خالی و توسعه ۵۰۰ مترمربع و در بافت پر، ۳۰۰ مترمربع می باشد.
- ب- دبستان:** حداقل وسعت مجاز قطعه تفکیکی برای احداث واحد آموزشی در سطح دبستان ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

**پ- دبیرستان و هنرستان:** حداقل قطعه تفکیکی برای انواع دبیرستان و هنرستان ۳۵۰۰ مترمربع است.

##### ۴-۳- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه آموزش، تحقیقات و فناوری

**آموزش عالی و آموزشکده های فنی و حرفه ای وزارت علوم و وزارت کار:** تابع ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و وزارت کار و امور اجتماعی بوده و می بایست حداقل معیار ممکن در تفکیک قطعات حوزه آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه ای رعایت شود.

##### ۴-۴- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه درمانی

با توجه به انواع مراکز ارائه خدمات بهداشتی و درمانی حداقل زمین های مورد نیاز برای استقرار واحد های درمانی به شرح جدول زیر می باشد:

**جدول ویژگی اراضی موردنیاز جهت کاربری های بهداشتی و درمانی**

نوع مرکز بهداشتی و درمانی	جمعیت زیر پوشش	حداقل مساحت زمین (متر مربع)	حداقل اندازه عرض قطعه (متر)
بهداشت درجه ۵	۱۰ الی ۳۰ هزار نفر	۶۰۰	۲۰
بهداشت درجه ۴	۴۰ الی ۵۰ هزار نفر	۲۰۰۰	۴۰
بهداشت درجه ۳	۵۰ هزار نفر	۲۰۰۰	۴۰
بهداشت درجه ۲	۷۵ هزار نفر	۲۵۰۰	۴۵
بهداشت درجه ۱	۱۵۰ هزار نفر	۳۰۰۰	۶۰
بهداشت درجه ۱	۲۰۰ هزار نفر	۴۰۰۰	۶۰
بیمارستان	۱۰۰ تختخوابی	۱۰۰۰۰	۱۰۰
بیمارستان	۲۰۰ تختخوابی	۱۵۰۰۰	۱۰۰
بیمارستان	۳۰۰ تختخوابی	۲۵۰۰۰	۱۳۰
بیمارستان	۵۰۰ تختخوابی	۴۰۰۰۰	۱۵۰

توضیح: وزارت بهداشت و درمان برای درمانگاه های درجه یک دو نوع طرح به صورت گزینه الف و ب ارائه نموده است.

ماخذ: استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی

**۴-۵- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه تجاری- خدماتی**

- حداقل اندازه مساحت در کاربری های تجاری محله ای و ناحیه ای و شهری ۱۰۰ مترمربع
- حداکثر تعداد مجاز واحد های تجاری برای هر قطعه زمین با وسعت کمتر از ۱۵۰ متر مربع یک واحد می باشد.
- حداکثر تعداد مجاز واحد های تجاری برای هر قطعه زمین با وسعت بیش از ۱۵۰ و کمتر از ۲۰۰ متر مربع دو واحد می باشد.
- حداقل واحد های تجاری محله ۲۰ متر مربع می باشد.
- حداقل واحد های تجاری در مقیاس ناحیه ای- شهری ۳۰ متر مربع می باشد.

**۴-۶- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه اداری - انتظامی**

- حداقل تفکیک اراضی برای مصارف اداری - انتظامی ۵۰۰ متر مربع می باشد.

**۴-۷- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه پارک و فضای سبز**

- تفکیک اراضی مربوط به پارک ها و فضای سبز و تفریحی موجود فاقد محدودیت می باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفرجگاه مربوط به آن در سطح محله ۱۰۰۰ متر مربع، در سطح ناحیه ۲۵۰۰ متر مربع و در سطح شهر برابر با ۵۰۰۰ متر مربع می باشد.

**۴-۸- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه اراضی ورزشی**

- تفکیک این اراضی مجاز نیست. این کاربری به سالن ها و زمین های ورزشی از قبیل والیبال، بسکتبال، تنیس، بدمیتون، استخر شنا، فوتبال و سایر ورزش ها اختصاص دارد. حداقل مساحت مورد نیاز در مورد سالن های ورزشی با توجه به استانداردهای بین المللی به صورت زیر خواهد بود:

**ابعاد بهینه سالن های ورزشی با توجه به ابعاد بین المللی**

نوع ورزش	سطح سالن (متر مربع)	ابعاد سالن (ارتفاع * عرض * طول)
والیبال، تنیس، بسکتبال، بدمینتون	۱۱۶۸	۹ * (۳۶/۵ * ۳۲)
خرک، حلقه، حرکات زمینی، بارفیکس	۸۱۰	۷/۶۰ * (۲۲/۵ * ۳۶)

**سالن های سر پوشیده**

نوع سالن	ارتفاع * عرض * طول	مساحت کف (متر مربع)
برای تمرینات	۵ * (۳۵ * ۱۹)	۶۶۵
برای مسابقات	۶ * (۶۰ * ۲۷)	۱۶۲۰

همچنین برای استفاده های ورزشی در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر ۱۰۰۰ متر مربع و در سطح ناحیه و شهری ۵۰۰۰ متر مربع تعیین می شود.

**۴-۹- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه فرهنگی-هنری**

- تفکیک زمین هایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری ها اختصاص یافته اند، مجاز نیست.
- حداقل مساحت زمین در کاربری های فرهنگی به شرح زیر می باشد.

**جدول حداقل تفکیک زمین در کاربری های فرهنگی-هنری**

انواع کتابخانه ها	مترمربع
کلاسها و مراکز آموزش های هنری	۱۰۰۰
کانون پرورش فکری کودکان	۱۰۰۰
سالن های اجتماعات	۱۰۰۰
سایر مراکز فرهنگی	۱۲۰۰

- ضوابط و مقررات تفکیک وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در زمینه تفکیک این پهنه به ضوابط و مقررات ارائه شده اولویت خواهد داشت.

**۴-۱۰- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه مذهبی**

- تفکیک زمین هایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری ها اختصاص یافته اند، مجاز نیست.
- حداقل تفکیک برای کاربری مذهبی فاقد محدودیت می باشد ولی حداقل مساحت ۵۰۰ متر مربع توصیه می شود.

**۴-۱۱- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه تفریحی و گردشگری**

- اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری قابل تفکیک نیستند.
- در احداث عملکردهای پذیرایی، توریستی از قبیل، هتل، مهمانسرا، مهمانخانه، مسافرخانه، زائرسرا و مشابه آنها، باید ضوابط و مقررات اداره بهداشت، وزارت ارشاد اسلامی و اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری رعایت شود.
- حداقل قطعه تفکیکی اراضی جهانگردی پذیرایی به شرح جدول زیر می باشد:

**جدول مشخصات فضاهای مورد نیاز فعالیت‌های گردشگری**

شرح	گروه بندی	حداقل نصاب تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال(درصد)	حداقل عرض گذرگاه
مجتمع‌های تفریحی - توریستی (اقامتی)	کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع	۲۰۰۰	۵۰	+۱۲
	۵۰۰۰ تا ۵ هزار متر مربع یا یک هکتار		۴۰	+۱۴
	۱ تا ۴ هکتار		۳۰	+۱۶
	۲ تا ۵ هکتار		۲۵	+۲۰
هتل (مهمانخانه)	۴ ستاره	۲۵۰۰	۳۵	+۱۶
	۳ ستاره	۲۰۰۰	۴۰	+۱۴
	۲ ستاره	۱۵۰۰	۴۵	+۱۲
	۱ ستاره	۱۰۰۰	۵۰	+۱۲
	۳ ستاره	۱۵۰۰	۵۰	+۱۸
هتل آپارتمان	۲ ستاره	۱۰۰۰	۵۵	+۱۶
	۱ ستاره	۵۰۰	۶۰	+۱۲

**۴-۱۲- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه حمل و نقل و انبارداری**

- حداقل وسعت قطعه زمین تفکیکی جهت اختصاص به پایانه‌های حمل و نقل معادل ۳۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل وسعت قطعات تفکیکی زمین جهت اختصاص به انبار ۵۰۰ مترمربع است.

**۴-۱۳- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه صنعتی**

- حداقل مساحت لازم جهت این گونه کاربری‌ها ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.

**۴-۱۴- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری**

تفکیک این اراضی با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هر یک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع خواهد بود.

**۴-۱۵- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه باغات و کشاورزی**

هر نوع تفکیک در این اراضی بر اساس دستور العمل های ماده ۱۴ قانون زمین شهری صورت می پذیرد. چنانچه این باغات و اراضی کشاورزی به هر دلیلی از حالت کشاورزی و دایر خارج شود، فقط می تواند به کاربری فضای سبز عمومی تبدیل شود.

#### ۴-۱۶- مقررات مربوط به تفکیک زمین در حوزه مرکزی

در این محدوده ضوابط و مقررات مصوب طرح ویژه بافت قدیم ( پیوست شماره یک) ملاک عمل قرار خواهد بود.

## ۵- قابلیت استقرار کاربری ها

در این بخش برای کاربری های اصلی شهر ضوابط استقرار هر کاربری به همراه توصیه هایی جهت مکانیابی آنها به شرح زیر ارائه می شود.

### ۵-۱- استقرار کاربری مسکونی

- کاربری مسکونی تنها در محدوده هایی از طرح که با منطقه مسکونی معرفی شده اند قابلیت استقرار دارد.

- استقرار کاربری مسکونی در پهنه های استقرار خدمات شهری ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری مسکونی در حریم تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر حرایم ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری مسکونی و فعالیت سکونت در سایر حوزه های خدماتی ممنوع می باشد.
- احداث واحد های مسکونی در طبقات فوقانی ساختمانهای تجاری با رعایت نکات زیر بلامانع است:

- رعایت تراکم مسکونی و ساختمانی منطقه و رعایت ضوابط مسکونی
- داشتن دسترسی مجزا برای واحد های مسکونی فوقانی به فضای باز قطعه زمین و معبر تامین کننده دسترسی پلاک

### ۵-۲- استقرار کاربری آموزشی

#### الف- ضوابط استقرار کاربری آموزشی

- حداقل عرض معبر جهت استقرار کاربری آموزشی ناحیه ای - شهری ۱۲ متر می باشد.
- احداث کلیه مدارس در خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

جدول موقعیت احداث واحد های آموزشی عمومی نسبت به شبکه دسترسی ها

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
جمع و پخش کننده	۲۵ متر	۱۰ متر
دسترسی محله ای	۱۰ متر	۱۰ متر

- احداث بنا حتی الامکان در شمال و غرب زمین و عقب نشینی از دو بر زمین که با دسترسی های اصلی ملک مجاور می باشد صورت گیرد.
- استقرار مدارس در مجاورت کاربری های حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاهها، خانه های سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.
- احداث کودکستان، مهد کودک و دبستان، فقط در بر خیابان های با عرض ۱۰ متر به بالا به استثنای شبکه های شریانی درجه یک و کمربندی ها مجاز است.
- قبل از استقرار مدارس در بناهای ساخته شده، مکان مذکور از نظر استحکام باید به تایید سازمان نظام مهندسی برسد.



- احداث و استقرار آموزشگاهها و مراکز آموزش درمانی حداکثر به میزان ۱۰ درصد از کل سطح زمین در اراضی درمانی و بیمارستانها مشروط به رعایت ضوابط و وزات بهداشت و درمان و تایید آن و موافقت سازمان مجری طرح بلامانع است.

#### ب- توصیه های استقرار کاربری آموزشی

توصیه می شود استقرار مراکز آموزشی به گونه ای باشد که حتی الامکان از دو محور دسترسی داشته باشند.

#### ۱- دبستان

- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان.

- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر.

#### ۲- دبیرستان و هنرستان

- همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش بینی شود.

- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد.

#### ۳-۵- استقرار کاربری درمانی

##### الف- ضوابط استقرار کاربری درمانی

- استقرار کلیه عملکرد های درمانی به استثنای بیمارستان، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه و تیمارستان در محدوده ها و محور های خدماتی شهری و ناحیه ای با رعایت سایر ضوابط بلامانع و مجاز می باشند.

- استقرار کاربری های درمانی بر محورهایی با عرض کمتر از ۱۴ متر ممنوع می باشد.

- استقرار کاربری های درمانی در کوچه های بن بست ممنوع می باشد به استثنای مطب ها و آزمایشگاهها .

- در استفاده کاربری های درمانی، هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی است. که در صورت مغایرت ضوابط طرح با ضوابط ملاک عمل وزارت مذکور، ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی ارجح خواهد بود.

##### ب- توصیه های استقرار کاربری درمانی

- توصیه میشود استقرار مراکز درمانی به گونه ای باشد که حداقل امکان از دو محور دسترسی داشته باشند.

#### ۱- درمانگاه

- همجواری مناسب: در مجاورت پارک های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.

- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی ۵۰۰ متر

- از مراکز آموزشی و زمین های ورزشی فاصله کافی در حد آسایش صوتی منظور شود.

#### ۲- مرکز بهداشت و بیمارستان

- همجواری‌های مناسب: همجواری با فضاهاى سبز ناحیه ای یا شهری.
- محدودیت‌های همجواری از زمین‌های ورزشی فاصله مناسبی داشته باشد. از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد. همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.

#### ۵-۴- استقرار کاربری فرهنگی - هنری

##### الف-ضوابط استقرار کاربری فرهنگی - هنری

- استقرار کاربری‌های فرهنگی در مجاورت کاربری‌های صنعتی و کارگاهی ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری‌های فرهنگی از قبیل سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، فرهنگسرا و موزه‌های مردم شناسی و آثار تاریخی، موزه، سالن اجتماعات، مجموعه‌های تفریحی و نمایشگاه در مجاورت محورهای زیر ۱۴ متر ممنوع می باشد.
- استقرار کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، قرائت خانه و کتابخانه‌های محلی در محورهای زیر ۱۲ متر ممنوع می باشد.
- دایر نمودن موزه‌های مردم شناسی، فروشگاه‌های صنایع دستی، چاپخانه‌های سنتی و تاسیساتی از این قبیل در ابنیه تاریخی و ارزشمند با کسب جواز از اداره کل میراث فرهنگی و اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان بلامانع است.

- استقرار کاربری فرهنگی - هنری در کوچه‌های بن بست ممنوع می‌باشد.

##### ب-توصیه‌های استقرار کاربری فرهنگی - هنری

- همجواری مناسب برای کتابخانه محلی: پارک محلی، مرکز محله و بنیادهای آموزشی محله.
- همجواری مناسب برای کتابخانه ناحیه‌ای - شهری: پارک، مرکز خرید، مرکز خدمات دولتی، عناصر فرهنگی و آموزشی.
- بهتر است کاربری‌های فرهنگی در مراکز محلات و نواحی استقرار یابند.

#### ۵-۵- استقرار کاربری مذهبی

##### الف-ضوابط استقرار کاربری مذهبی

- استقرار کاربری‌های مذهبی در محورهای زیر ۱۰ متر ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری‌های مذهبی در معابر بن بست ممنوع می باشد.
- ب-توصیه‌های استقرار کاربری مذهبی
- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی، فضاهاى سبزعمومی و آموزشی.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از مراکز درمانی ۲۰۰ متر.

#### ۵-۶- استقرار کاربری اداری - انتظامی

##### الف-ضوابط استقرار کاربری اداری - انتظامی

- استقرار این کاربری در محورهای با عرض پایین تر از ۱۲ متر و کوچه‌های بن بست ممنوع است.

#### ۵-۷- استقرار کاربری تفریحی و گردشگری

##### الف-ضوابط استقرار کاربری تفریحی و گردشگری

- استقرار این کاربری در محورهایی با عرض کمتر از ۱۲ متر و بن بست ممنوع می باشد.

- استقرار این کاربری در اراضی با کاربری صنعتی و کارگاهی ممنوع می باشد.
- ب- توصیه های استقرار کاربری تفریحی و گردشگری
- همجواری مناسب: کاربری های فضای سبز و فرهنگی
- استقرار این کاربری در ورودی های شهر توصیه می شود.
- ۵-۸- استقرار کاربری صنعتی (غیر مزاحم)
- الف- ضوابط استقرار کاربری صنعتی
- کلیه کاربری کارگاهی - صنعتی تنها مجاز به استقرار در سطحی که بصورت متمرکز (در غرب شهر) پیش بینی شده است خواهند بود.
- استقرار این دسته از کاربری ها در بر معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی باشد.
- ب- توصیه های استقرار کاربری صنعتی
- توصیه می شود که این کاربری ها به صورت مجموعه ای مجزا، احداث و بهره برداری شوند.
- ۵-۹- استقرار کاربری پارک و فضای سبز
- الف- ضوابط استقرار کاربری فضای سبز
- استقرار پارک و فضای سبز در منطقه مسکونی فاقد محدودیت می باشد.
- ب- توصیه های استقرار کاربری فضای سبز
- کاربری فضای سبز عمومی حتی المقدور باید در مراکز شهری، اعم از مراکز محلات، مراکز ناحیه و شهر مکانیابی شوند.
- فضاهای سبز عمومی باید متناسب با موقعیت کارکردی خود بر حسب محله و ناحیه مکان یابی شوند.
- هریک از پارک های شهری باید از چهارسو به شبکه ارتباطی دسترسی داشته باشد؛ تا هم امکان جذب جمعیت بیشتر فراهم گردد و هم امکان نظارت اجتماعی و امنیت پارک افزایش یابد. درعین حال امکان " بهره برداری دیداری " از جلوه های زیبایی پارک برای رهگذران چهارسو فراهم باشد.
- جانمایی و فضاهای سبز عمومی باید متناسب با بررسی مطلوبیت زمین از نظر خاک و آب و تاسیسات، زیر زمین قرار گیرد؛ چراکه غفلت از این موضوع، سبب افزایش هزینه ها و مانع از نیل به اهداف توسعه برنامه های فضای سبز خواهد شد.
- ۱- زمین بازی و پارک کودکان
- همجواری مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز احداث شوند.
- دسترسی: از معبر محلی و شبکه پیاده گذر.
- ۲- پارک محله ای
- همجواری های مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای.
- دسترسی: دسترسی از معبر محله و شبکه پیاده گذر.
- ۳- پارک ناحیه ای
- همجواری مناسب: همجواری با مرکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تاسیسات خدماتی و تفریحی در پارک پیش بینی شود.

- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه ۲، جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای.

#### ۴- پارک شهری

- همجواری‌های مناسب: همجواری‌های با مرکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری و پارکینگ‌های عمومی.

- دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و معابر جمع و پخش کننده .

#### ۵-۱۰- استقرار کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

##### ضوابط استقرار کلی

- در طراحی و احداث ابنیه تاسیسات و تجهیزات شهری در نظر گرفتن مسائل اقلیمی، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

- استقرار کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح‌های سازمان‌های ذیربط مشروط به رعایت معیارها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی و زیست محیطی خواهد بود.

- استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری در سایر کاربری‌ها تنها در حد نیاز کاربری مربوطه مجاز می‌باشد.

- ایجاد تاسیسات خدمات زیربنایی در محدوده حریم راه، با مجوز وزارت مربوطه مجاز می‌باشد.

##### کشتارگاه

- محل ایجاد کشتارگاه باید به تأیید سازمان محیط زیست استان یا شهرستان برسد. ضمناً محل کشتارگاه باید در خارج از محدوده مصوب شهری و خارج از جهت توسعه آبی شهر باشد.

- حریم کشتارگاه نسبت به عوامل طبیعی و مصنوعی به قرار ذیل است:

- فاصله از مراکز مسکونی ۱۵۰۰ متر
- فاصله از مراکز درمانی و آموزشی ۱۵۰۰ متر
- فاصله از بزرگراه و جاده ترانزیت ۲۵۰ متر
- فاصله از جاده اصلی ۱۵۰ متر بعد از حریم راه
- فاصله از پارک ملی، تالاب، دریاچه، دریا، پناهگاه حیات وحش و اثر طبیعی ۱۰۰۰ متر
- فاصله از منبع آبی ۳۰۰ متر

- فاصله محل کشتارگاه تا لبه محدوده قانونی شهر برای کشتارگاه‌های بزرگ حداکثر ۶ کیلومتر، برای کشتارگاه‌های متوسط ۳ کیلومتر و برای کشتارگاه‌های کوچک ۲ کیلومتر در نظر گرفته شود.

- زمین کشتارگاه باید در کنار یکی از جاده‌های اصلی منتهی به شهر قرار گیرد، یا اینکه به وسیله جاده فرعی اختصاصی کوتاه به جاده اصلی مرتبط گردد. در شهرهایی که در مسیر راه آهن واقع شده‌اند، بهتر است محل کشتارگاه نزدیک به خط راه آهن انتخاب شود و در صورت امکان، ایجاد خط فرعی رعایت شود.

- کشتارگاه باید در مکانی احداث شود که ارتفاع آن پایین‌تر از ارتفاع سایر نقاط شهر باشد. بدین ترتیب آلودگی‌های ایجاد شده به وسیله کشتارگاه به سایر نقاط شهر سرایت نمی‌کند.

- کشتارگاه نباید در مسیر باد غالب قرار بگیرد.

- زمین کشتارگاه باید در جایی انتخاب شود که امکان تأمین آب مورد احتیاج در آن موجود باشد. در کشتارگاه‌ها به دلیل مصرف زیاد آب، استفاده از آب لوله‌کشی شهرها توصیه نمی‌شود؛ بهتر است با حفر چاه عمیق یا نیمه عمیق آب مورد نیاز تأمین شود.

- زمین کشتارگاه باید حتی‌الامکان مستطیل باشد، (تأسیسات کشتارگاه در جهت طولی قرار می‌گیرد).

- موقعیت زمین باید به گونه‌ای باشد که تصفیه فاضلاب کشتارگاه به سهولت انجام پذیرد.

### گورستان

گورستان باید در خارج از محدوده شهر، در خلاف جهت توسعه شهری و خلاف جهت باد ورودی به شهر احداث شود. حرائم گورستان نسبت به عوامل مصنوعی و طبیعی به قرار زیر است:

فاصله لازم از دریاچه، تالاب یا چشمه	۱۵۰۰ متر
فاصله لازم از رودخانه‌ها فصلی و دائمی	۵۰۰ متر
فاصله لازم از قنوات یا چاههای آب آشامیدنی	۱۰۰۰ متر
فاصله لازم از حریم راه آهن	۱۵۰ متر
فاصله لازم از حریم بزرگراه	۲۰۰ متر
فاصله لازم از حریم جاده‌های بین شهری	۱۵۰ متر
فاصله لازم از حریم جاده‌های روستایی	۱۰۰ متر

- احداث این کاربری در همجواری با مراکز آموزشی، صنعتی، نظامی و ... نامناسب است.
- این کاربری باید در محلی مکان‌یابی شود که از دسترسی مناسب و ایمنی برخوردار باشد.
- خاک سطح زمین باید قابلیت رشد گیاهان را داشته باشد.
- توپوگرافی گورستان باید شیب مناسبی برای تخلیه سریع و روان آب‌های سطحی داشته باشد، در کنار شیب مناسب باید شبکه تخلیه آب‌های سطحی نیز طراحی شود. گورستان نباید در اراضی سیل‌گیر احداث شود.
- سطح سفره‌های آب زیرزمینی در محدوده گورستان باید حداقل ۵ متر پایین‌تر از کف قبور باشد.
- گورستان نباید در مجاورت رودخانه، چشمه و قنات مکان‌یابی شود؛ همچنین نباید با آب‌های جاری مصرفی انسان، دام یا کشاورزی تماس پیدا کند.
- زمین محل احداث گورستان نباید غصبی، موقوفه امرخاص (غیر از گورستان) و بلا تکلیف باشد.

### محل دفن مواد زاید جامد شهری

مکان دفن مواد زاید جامد شهری از نظر طبیعی باید دارای خصوصیاتی به شرح زیر باشد.

- (۱) خاک زیرین به ضخامت ۱۰ متر از جنس رس (یا مواد مشابه).
- (۲) خلاف جهت باد غالب.
- (۳) دارای دوره سیل‌خیزی حداقل ۱۰۰ ساله.
- (۴) خاک سطحی از جنس رس
- (۵) شیبی کمتر از ۴۰ درصد.

۶) سنگ بستری از جنس سنگ‌های آذرین.

همچنین در بررسی موقعیت محل دفع زباله می‌توان گفت مکان مذکور از کلیه عوامل طبیعی و مصنوع محیط اطراف باید دارای فواصلی به شرح زیر باشد:

جدول حداقل فاصله محل دفع زباله از عوامل طبیعی و مصنوع

حداقل فاصله (متر)	کلیه عوامل
۳۰۰	چاه های تغذیه آب آشامیدنی
۱۰۰	منابع آب های سطحی
۸۰-۱۰۰	گسل ها و شکستگی ها
۳۰۰	مراکز جمعیتی، هتل و رستوران و ...
۲۰۰۰-۲۰۰۰۰	شهرها
۷۰۰	مراکز تاریخی باستانی
۸۰۰۰	فرودگاه
۸۰-۱۰۰۰	شبکه جاده های دسترسی

#### ۵-۱۱- استقرار کاربری حمل و نقل و انبارداری

- استقرار مراکز پایانه ای و انبار و سیلوها و سردخانه ها در منطقه مسکونی شهر ممنوع می باشد.
- گاراژها و انبارهایی که در حال حاضر در شهر پراکنده اند میبایست تا پایان دوره طرح به محدوده های تعیین شده با کاربری حمل و نقل و انبارداری انتقال یابند.

#### ۵-۱۲- استقرار کاربری ورزشی

##### الف- ضوابط استقرار کاربری ورزشی

- استقرار کاربری ورزشی در معابر بن بست ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری ورزشی مقیاس ناحیه ای و شهری در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع می باشد.
- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه های مختلف بهره بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه ها و امثال آن تابع مقررات سازمان تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی می بایست به تایید سازمان تربیت بدنی استان برسد.
- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

##### ب- توصیه های استقرار کاربری ورزشی

- همجواری های مناسب مراکز ورزشی، مجاورت با پارک و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی.
- محدودیت های همجواری: تأسیسات بهداشتی، درمانی، تجهیزات شهری.
- دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای.

## ۶- مقررات ساختمانی

در ساخت و سازهای شهری، موارد زیر باید رعایت شود:

- کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده شهر و حریم آن که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگک نماسازی شود.
- تعبیه کانال‌ها و لوله‌های تأسیساتی و... به صورت قابل مشاهده، در نمای اصلی ساختمان ممنوع است.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط (مانند آتش‌نشانی، سازمان حفاظت محیط زیست، شهرداری و ...) و اخذ تأییدیه‌های لازم (در موارد ضروری قانونی) از آن‌ها الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات حفاظت و نگهداری فضای سبز و درختان در داخل محدوده شهر الزامی است.
- هیچ یک از تغییر و تحولات غیرقانونی (ساخت و ساز، تغییر کاربری و ...) غیرمنطبق با ضوابط و مقررات ملاک عمل که تاکنون انجام شده و یا از این به بعد انجام شوند، فاقد وجه قانونی بوده و به عنوان حقوق مکتسبه (وضع موجود) تلقی نمی‌شود. لذا تا زمان تأدیه حقوق عمومی شهر (طبق تأییدیه مراجع قانونی ذیربط) نمی‌توانند از ضوابط و مقررات این دستورالعمل استفاده کنند.
- صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان منوط به انجام و رعایت کلیه موارد ذیربط مذکور در این دستورالعمل و سایر ضوابط و مقررات و قوانین لازم‌الاجرا می‌باشد.

### ۶-۱- مقررات ساختمانی در حوزه مسکونی

حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات و تراکم ساختمانی در هر یک از سه پهنه تراکمی به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول تراکم ساختمانی مسکونی

تراکم	حداقل تفکیک	حداکثر ضریب اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد
کم	۱۵۰	۶۰	۱۲۰	۲	۳۰
متوسط	۲۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	۳۰
زیاد	۳۰۰	۵۰	۲۰۰	۴	۳۵

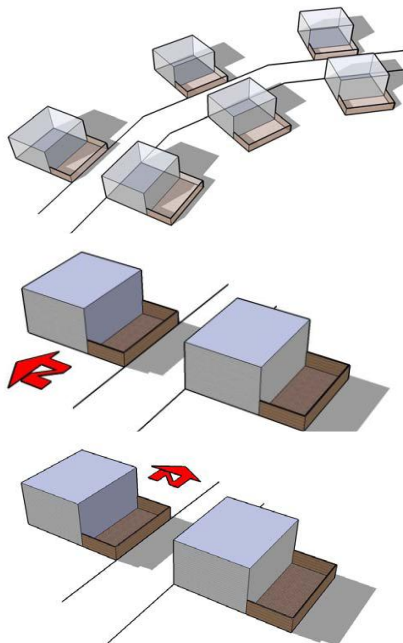
\* ضوابط و مقررات طرح های مصوب مربوط به بافت مرکزی شهر و مسکن مهر در محدوده های ۸ و ۱۵ هکتاری مصوب بر ضوابط پیشنهادی این طرح ارجح می باشد.

- در محدوده بافت‌های فرسوده و قدیم، و مواردی که به عنوان محدوده های تراکم ویژه مشخص شده اند، ضوابط و مقررات مصوب محدوده های مذکور ملاک عمل قرار می‌گیرد.

- تعداد واحدمسکونی قابل احداث در یک قطعه زمین متناسب با مساحت قطعه زمین، عرض گذر دسترسی، تعداد پارکینگ قابل تامین حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی و حداکثر تراکم ساختمانی آن تعیین می شود.
- در گذرهای با عرض ۸ تا ۱۲ متر حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه است.
- ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است.
- در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است:
- فضای پیلوت برای سرایداری، پارکینگ، انباری، اتاق تاسیسات، پله و آسانسور می تواند مورد استفاده قرار بگیرد که در غیر اینصورت مساحت مازاد بر موارد فوق جزء تراکم مسکونی خواهد بود.
- در طراحی پیلوت رعایت فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است.
- احداث هر گونه بالکن در محدوده مجاز استقرار زیر بنا در پلاک، مجاز است.
- احداث تراس یا بالکن که حداکثر تا ارتفاع ۱/۲۰ آن با مصالح کدر و غیر شفاف پوشیده شود (آجر مشبک-شیشه کدر)، در محدوده مجاز استقرار بنا بلامانع است.
- در محاسبه سطح زیر بنای مفید ساختمان، بالکن های سه طرف بسته دو سوم زیر بنا، دو طرف بسته یک دوم زیر بنا و یک طرف بسته معادل یک سوم زیر بنا محاسبه می شود.
- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر به میزان ۶۰ سانتیمتر بلامانع می باشد.
- کاشت درخت در حداقل ۵۰٪ از فضای باز هر قطعه الزامی برای کاشت درخت به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای سبز حداقل یک درخت ضروری بوده و صدور پایان کار منوط به کاشت درخت می باشد.

#### مقررات مربوط به مجموعه های مسکونی

چنانچه در یک پلاک مسکونی تعداد واحدهای مسکونی احداث شده به ۶ واحد برسد مجموعه آپارتمانی نامیده می



شود. برای احداث مجتمع های بلندمرتبه توسط بخش خصوصی و یا دولتی متقاضیان احداث اینگونه مجتمع ها میبایست همراه با نقشه های اجرایی، تکنولوژی ساخت و کلیه آئین نامه و ضوابط ساختمانی را به شرح زیر مورد مطالعه قرار دهند.

- رعایت اصول فنی و ایستایی ساختمان و محاسبات مربوط به زلزله براساس آخرین استانداردهای موجود الزامیست.

- رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ موسسه تحقیقات صنعتی ایران به منظور انتخاب و مشخصات سازه مقاوم در برابر زلزله

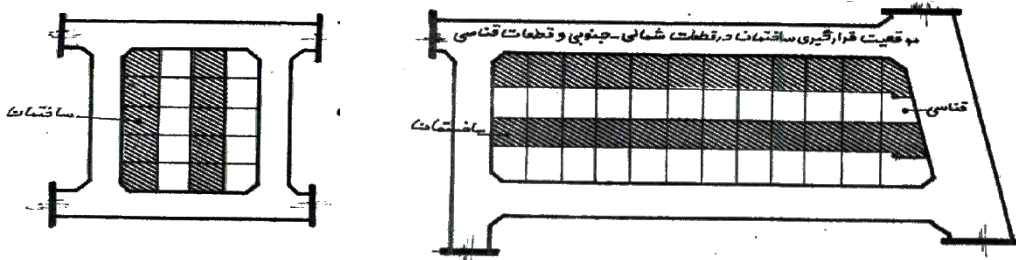
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان

- مقررات مربوط به نحوه استقرار بنا و اشراف و حریمیت

- در احداث ساختمانهای مسکونی رعایت حقوق همسایگی الزامی بوده و توجه به شرایط اقلیمی نیز ضرورت دارد.



- استقرار بنا باید به گونه ای باشد که دیدها و شعاع تایش آفتاب واحدهای مسکونی مجاور را کم نکند و دید مناسب برای واحدهای مسکونی تامین شود.
- بلوک های آپارتمانی باید به گونه ای طراحی شوند که از نظر ایجاد سایه و اشراق برای بلوک های مجاور ایجاد مزاحمت نکنند در اینصورت حداقل فاصله بین بلوک ها با مساحت های ۲۰۰ متر مربع به بالا از یکدیگر نباید از ۱/۵ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی کمتر باشد.
- در صورتیکه طول قطعه در امتداد شمال - جنوب باشد، ساختمان باید طبق ضوابط و در قسمت شمال زمین ساخته شود.
- در صورتیکه طول قطعه در امتداد شرق - غرب باشد و ضوابط احداث بنا هیچگونه امکان نورگیری از جنوب را ایجاد ننماید، ساختمان باید طبق ضوابط و در قسمت غربی زمین احداث شود.
- حداکثر پیش آمدگی ۶۰ درصد طول زمین در پلاکهای مسکونی و در قطعات آپارتمانی ۵۰ درصد طول زمین است.



#### - مقررات مربوط به نصب آسانسور و تاسیسات آتش نشانی

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان نظام مهندسی استان در ارتباط با تاسیسات ساختمان از جمله تاسیسات آتش نشانی و آسانسور الزامی است.

#### ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی

لازم به ذکر است که شهر نیشابور با توجه به شرایط موجود نیازی به بلند مرتبه سازی ندارد. و با توجه به ویژگی های فرهنگی و تاریخی این شهر، هرگونه ساخت و ساز با ارتفاع بیش از ۴ طبقه روی پیلوت، برابر ضوابط طرح حاضر ممنوع می باشد.

#### ۶-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی

ساخت و ساز در اراضی آموزشی بر اساس ضوابط گروه نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس می باشد. کلیه پلاکهای آموزشی موجود با کاربری آموزشی تثبیت شده تلقی می گردد. در صورت عدم وجود ضابطه، ضوابط زیر باید رعایت شود:

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در مقطع دبستان ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه و حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۰۰ درصد، در مقطع دبیرستان ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می شود. در این حالت حداکثر زیر بنای مجاز در طبقات ۱۲۰ درصد می باشد.
- حداقل نسبت عرض به قطعه تفکیکی یک به دو و عرض قطعه از نصف طول آن کمتر نباشد.
- احداث بنا حتی الامکان در شمال و غرب زمین و عقب نشینی از دو بر زمین که با دسترسی های اصلی مجاور می باشد صورت گیرد.

- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اتاقهای اصلی و کلاسها در نظر گرفته می‌شود ۱۰ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر است.
  - در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف به همسایه‌ها الزامی است.
  - کلیه پنجره‌های مربوط به کلاسهای درسی دانش آموزان باید دارای پیش‌آمدگی حداقل با عرض ۵۰ سانتیمتر باشد.
  - حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی در مجموعه آموزشی ۰/۱ سطح زمین می‌باشد.
  - مساحت توالی، دستشویی و آبخوری در صورتی که دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت زیر بنای مجاز قرار نمی‌گیرد.
  - احداث زیر زمین مشروط بر آنکه مورد استفاده آموزشی قرار نگیرد مجاز می‌باشد.
  - قبل از استقرار مدارس در بناهای ساخته شده، مکان مذکور از نظر استحکام باید به تایید سازمان نظام مهندسی برسد.
  - پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی در این اماکن، قبلاً باید به تایید سازمان آتش نشانی رسیده باشد.
  - نقشه های اجرایی ساختمانهای آموزشی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسین مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.
  - اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی واحداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.
- ۶-۳- مقررات ساختمانی در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری**
- در مورد اراضی آموزش عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ضوابط فنی وزارت علوم پاسخگویی گردد.
- ۶-۴- مقررات ساختمانی در کاربری درمانی**
- در استفاده کاربری های درمانی، هر گونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیر بنای مجاز برای احداث واحد های بهداشتی-درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی حوزه مسکونی مجاور آن می باشد. حداکثر سطح اشغال در این کاربری ۵۰ درصد در نظر گرفته شده است.
  - در صورت مازاد زیر بنا، می توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.
  - در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ و سایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می شود.
  - سطح زیر بنای ساختمان سرایدار و سایر ساختمانهای مسکونی مربوط به کادر کشیک و کارکنان مقیم جزء سطوح اعلام شده در فوق (سطح اشغال و زیر بنای کل) هستند.

**تبصره ۱:** احداث زیر زمین با رعایت اصول فنی مجاز است، مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف حیاط از ۱۵۰ سانتی متر تجاوز نکند.

**تبصره ۲:** اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در رابطه با خاک شناسی و تکنیک، ویژگی های اقلیمی، طراحی برای معلولین، مقررات ایمنی از خطرات احتمالی زلزله در طراحی ها و احداث بنا الزامی است.

**تبصره ۳:** نقشه های اجرایی ساختمانهای بهداشتی و درمانی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره، توسط مهندسين مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.

**تبصره ۴:** اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

### ۶-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری های تجاری-خدماتی

- حداقل عرض واحد های تجاری محله ای و ناحیه ای برابر ۳ متر مفید تعیین می شود.
- حداقل عمق واحد های تجاری محله ای و ناحیه ای ۵ متر می باشد.
- حداکثر ارتفاع واحد های تجاری در طبقه همکف ۵,۵ متر مفید و در طبقات فوقانی ۳/۶ متر پیشنهاد می شود.
- احداث زیر زمین حداکثر برابر سطح اشغال مجاز قطعه تفکیک در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده به عنوان انبار، سرویس بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ تا ارتفاع ۲,۵ متر مجاز می باشد.
- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه واحد های تجاری الزامی است.
- ساختمانهای تجاری واقع در محدوده های تاریخی و فرسوده ملزم به رعایت ضوابط سازمان ذیربط جهت هماهنگی با ارتفاع بناها و محوطه های تاریخی و استفاده از مصالح تعیین شده می باشند.
- حداکثر ارتفاع نورگیر زیر زمین ۱۲۰ سانتی متر از کف معبر تا روی سقف است.
- احداث واحدهای مسکونی بر روی واحد های تجاری با رعایت ضوابط تراکمی بلامانع است.
- همجواری واحد های تجاری با واحد های مسکونی در یک طبقه مجاز نمی باشد.
- احداث واحد های تجاری در تقاطع معابری که احداث واحد تجاری در بر آنها مجاز است مشروط به عقب نشینی به عمق ۱/۶ عرض دو معبر بعد از پخ است.
- حداکثر طبقات بر اساس تعداد طبقات پیشنهادی برای محدوده استقرار خواهد بود.
- تفکیک مغازه ها به واحد های کوچکتر امکان پذیر نمی باشد اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد های بزرگتر بلامانع خواهد بود.
- ارتفاع زیر زمین حداکثر ۲,۵ متر جهت استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است.
- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی و یک خروجی اضطراری است و دسترسی پاساژ می بایست از دو طریق به شبکه گذر های سواره و پیاده برقرار شود.

- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع در صورتی که عرض زمین بیش از ۳۰ متر باشد در صورت احداث پاساژ لازم است ساختمان معادل نصف عرض پیاده رو از بر گذرگاه مجاور عقب نشینی نماید به نحوی که این عقب نشینی از ۲ متر کمتر نباشد.
- در صورتی که ارتفاع پاساژ بیش از سه طبقه روی زمین و مساحت آن بیش از ۷۰۰ متر مربع باشد احداث پله اضطراری الزامی و در صورتیکه عرض زمین بر خیابان اصلی بیش از ۲۵ متر باشد تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۴ متر الزامی می باشد.
- پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتی متر صرفاً جهت نصب تابلو، جعبه گل و تزئینات ساختمان
- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطر زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.
- ارتفاع طبقه همکف می بایست +۱۵ سانتی متر بالا تر از سطح پیاده رو باشد.
- احداث هتل و یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و...)، مطب های پزشکان در طبقه بالای پاساژ ممنوع می باشد و در صورتیکه ایجاد مسافرخانه و یا مهمان پذیر بر اساس ضوابط وزارت ارشاد اسلامی صورت پذیرد با ایجاد راه دسترسی جداگانه پس از طرح و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.
- واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحدهای تجاری پاساژ نیازمند اخذ مجوز از شهرداری می باشند.
- حداقل عرض راهروها تا ۲۰ واحد ۴ متر و از ۲۰ واحد به بالا ۵ متر خواهد بود. به طور کلی حداقل سطح راهروهای تجاری نباید از ۴۰ درصد سطح کل زیر بنای تجاری کمتر باشد.
- عرض پله ها کمتر از ۲ متر نباشد.
- حداقل فضای باز در همکف ۳۰ درصد تعیین می شود.
- محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید بیشتر از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- حداکثر سطح اشتغال در طبقه همکف ۷۰ درصد می باشد.
- پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی به نحوی که مورد تایید سازمان آتش نشانی باشد الزامی است.
- سطح راهروها و پله ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشد.
- کلیه واحدهای اصلی باید از نور طبیعی برخوردار باشند.
- فضای نورگیرها به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف که امکان نوردهی و تهویه هوارا مختل سازد ممنوع است.
- احداث زیر زمین در صورتی که به تایید سازمان نظام مهندسی برسد، بلامانع است.
- احداث نیم طبقه در همکف به شرط دسترسی از داخل مغازه مجاز می باشد.
- احداث نیم طبقه باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه ۲/۲ متر باشد.
- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف می باشد.

**ضوابط و مقررات واحدهای تجاری - خدماتی متمرکز:**

- حداکثر طبقات بر اساس تعداد طبقات پیشنهادی برای محدوده استقرار خواهد بود.
- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۵ مترمربع (عرض حداقل ۳ متر) کمتر باشد.
- تفکیک مغازه ها به واحد های کوچکتر امکان پذیر نمی باشد اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد های بزرگتر بلامانع خواهد بود.
- در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت بره های اصلاحی محاسبه می گردد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۷۰ درصد می باشد.
- حداقل ۳۰ درصد زیربنا باید به فضای آمدوشد عمومی (راهروها و غیره) اختصاص یابد.
- حداقل عرض راهروها تا ۲۰ واحد، ۴ متر و از ۲۰ واحد به بالا، ۵ متر و در طبقات ۳ متر خواهد بود. به طور کلی حداقل سطح راهروهای تجاری نباید از ۳۰ درصد سطح کل زیر بنای تجاری کمتر باشد.
- عرض راه پله به صورت یکطرف شیب، حداقل ۲ متر و به صورت دوشیب ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- احداث پله فرار و آسانسور برای مجموعه ها الزامی است.
- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف میباشد.
- احداث نیم طبقه در همکف به شرط دسترسی از داخل مغازه مجاز می باشد.
- احداث نیم طبقه باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه ۲/۲ متر باشد.
- در صورتی که ارتفاع پاساژ بیش از دو طبقه روی زمین و مساحت آن بیش از ۷۵۰ متر مربع باشد احداث پله اضطراری الزامی و در صورتیکه عرض زمین بر خیابان اصلی بیش از ۲۵ متر باشد تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۴ متر الزامی می باشد.
- ارتفاع مجاز واحد ها در طبقه همکف و سایر طبقات مانند واحدهای خطی می باشد.
- احداث زیر زمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تامین پارکینگ و بارانداز مجاز می باشد. در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار، مساحت آن جزو تراکم محسوب خواهد شد.
- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.
- وجود ۲ فضای باز متقابل برای امکان پذیری جریان هوا در طراحی باید رعایت شود.
- حداقل فضای باز در همکف ۳۰ درصد تعیین می شود.
- فضای باز حداقل ۳۰ درصد مساحت زمین در هر طبقه در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی تأمین شود.
- کلیه واحدهای اصلی باید از نور طبیعی برخوردار باشند. سطح راهروها و پله ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشد.
- فضای نورگیرها مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل سازد ممنوع است.

- تاسیسات و تجهیزات مشترک (مانند اتاقک آسانسور، تاسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب و ...) در ساختمانهای تجاری را می توان در پشت بام مستقر نمود. احداث سرپوشیده سبک برای این تاسیسات بلامانع است.
- احداث جان پناه از جنس نرده آهنی یا مصالح مشابه به فاصله ۲ متر از لب بام و ارتفاع ۱/۲۰ متر الزامی است.
- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی و یک خروجی اضطراری است و دسترسی پاساژ می بایست از دو طریق به شبکه گذرهای سواره و پیاده برقرار شود.
- پله های ورودی واحدهای تجاری نباید از مرز مالکیت قطعه تجاوز کند.
- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.
- پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی به نحوی که مورد تایید سازمان آتش نشانی باشد الزامی است.
- کلیه موارد آیین نامه مربوط به دسترسی و مناسب سازی کم توانان جسمی و حرکتی در طرح مجموعه های تجاری الزامی است.
- رعایت ضوابط مربوط به احداث نمازخانه در اماکن تجاری- خدماتی، مصوبه جلسه مورخ ۹۲/۳/۶ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران الزامیست.

#### ۶-۶- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری اداری - انتظامی

- حداکثر زیر بنای مجاز اراضی این حوزه برابر با حداکثر تراکم پهنه مسکونی همجوار آن می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد است .
- حداکثر تعداد طبقات این دسته از کاربری ها مطابق با ضوابط و مقررات سازمان و یا نهاد مربوطه تعیین خواهد شد . در صورتی که ضوابط خاصی تهیه نشده باشد ، ضوابط و مقررات طرح جامع ملاک عمل خواهد بود.
- استفاده از پیلوت برای احداث تاسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی، بلامانع است.
- در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان ۵ متر بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است . مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می شود.
- احداث خانه سرایدار مشروط بر آنکه از ۸۰ متر تجاوز ننماید بلامانع است.
- احداث زیر زمین به منظور استفاده پارکینگ و انبار در حد زیر بنای همکف مجاز و با رعایت اصول فنی بلامانع است.
- اراضی اداری که بصورت مجتمع طراحی می شوند، طرح مجموعه آن باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- تبصره:** در صورتی که طبق ضوابط تراکمی ، تعداد طبقات بافت مسکونی پیرامونی این دسته از کاربری ها ( اداری) بیشتر باشد ، در صورت رعایت سایر ضوابط طرح از جمله تامین پارکینگ و...، ملاک ضوابط تراکمی محدوده مسکونی پیرامونی خواهد بود .

- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای مناسب سازی کم توانان جسمی و حرکتی، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

### ۶-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری های فرهنگی - هنری و مذهبی

- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اداره کل میراث فرهنگی خواهد بود.

- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی - هنری بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی در اراضی با کاربری فرهنگی و مذهبی جهت توقف وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می شود.

**تبصره ۵:** عقب نشینی به میزان ۵ متر برای کاربریهای فرهنگی - هنری و مذهبی که مساحت قطعه آن کمتر از ۵۰۰ متر مربع است، الزامی نیست.

### ۶-۸- مقررات ساختمانی در اراضی تفریحی و گردشگری

الف- احداث تمامی مراکز طبقه بندی شده تحت استفاده های تفریحی - گردشگری، اعم از رستوران، مسافرخانه، هتل و هرگونه مهمان سرا در حوزه تفریحی - گردشگری که به آن اشاره شده است با رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز خواهد بود.

ب- پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا، اخذ مجوز وزارت مذکور یا سازمانهای مربوطه الزامیست.

پ- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت توقف وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

ت- ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی مطابق جدول ارائه شده در صفحه بعد می باشد.

**تبصره ۱-** در صورتی که واحدهای تفریحی - گردشگری به عنوان کاربری مجاز در هر یک از حوزه کاربریهای طرح جامع و تفصیلی قابل احداث باشد رعایت ضوابط تفکیک و ساختمان (به استثنای حداقل فضای باز) در آن حوزه الزامی خواهد بود.

**تبصره ۲-** در مورد مجتمع های تفریحی - گردشگری در مقیاس بیش از سه ستاره مجموعه بر اساس طرح مصوب در سازمان ایرانگردی و جهانگردی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج (از نظر تامین دسترسیها، رعایت نمای مناسب، و تامین تاسیسات زیر بنایی، تامین فضای باز مناسب ورودی) قابل اقدام خواهد بود.

**تبصره ۳-** احداث واحدهای فروش اشیاء لوکس، پوشاک، صنایع دستی، اشیاء یادگاری و سوغاتی در طبقه همکف هتلها حداکثر به میزان ده درصد سطح طبقه همکف مجاز می باشد.

**تبصره ۴-** پلاک می بایست حداقل به دو شبکه که عرض یکی از آنها حداقل ۲۰ متر باشد دسترسی داشته باشد.

**تبصره ۵-** به منظور تامین حفاظت و ایمنی از خطرات آتش سوزی و جلوگیری از سرایت آن به ساختمانهای مجاور کلیه اضلاع بناهای توریستی (هتل و مهمانسرا) از پلاکهای مجاور یا شبکه گذرگاههای مجاور میبایست از طبقه اول

به بالا حداقل ۲/۵ متر فاصله داشته باشد. در مورد مسافرخانه ها این عقب نشینی ۲ متر با عمق ۵۰ درصد پیشامدگی بنا خواهد بود.

**تبصره ۶-** از نظر حفاظت و ایمنی بیشتر، دوری از سر و صدای ناشی از ترافیک و سایر عوامل مزاحم شهری درب ورودی اصلی بنا ( هتل و مهمانسرا ) میبایست حداقل دو متر از حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد.

**تبصره ۷-** تامین فضای پارکینگ از سطح فضای باز غیر مجاز می باشد.

**تبصره ۸-** رعایت ضوابط مناسب سازی برای کم توانان جسمی و حرکتی الزامی است.

#### ضوابط مربوط به احداث هتل

هتل ها انواع مختلفی دارند که می توان از آن جمله به هتلهای تفریحی، تجاری و اقامتی اشاره نمود. اینگونه هتلهای می بایست به تسهیلات اقامتی جهت استفاده اقشار مختلف مجهز باشند و بتوانند مشتریان در سطوح و طبقات مختلف را جلب کرده و امکانات لازم را در اختیارشان قرار دهند.

حداقل سطح مورد نیاز و ضوابط جهت احداث هتل با تعداد متوسط ۱۰۰ تخت و ضوابط ساختمانی آن به شرح زیر می باشد:

- حداقل سطح مورد نیاز جهت بنای هر هتل ۶۰۰۰ متر مربع می باشد.

- حداقل بر زمین های مورد استفاده برای احداث هتل از ۶۰ متر کمتر نباشد.

- حداکثر تعداد طبقات در هتل های کوچک ۳ طبقه و ارتفاع مجاز در آنها ۱۱ متر می باشد و در هتلهای متوسط حداکثر تعداد طبقات پنج طبقه و ارتفاع حداکثر ۱۷ متر می باشد.

- حداکثر تراکم در هتل ها ۱۵۰ نفر در هکتار در نظر گرفته شده و سیستم ساختمانی آنها از نوع ناپيوسته خواهد بود.

- حداکثر سطح زیر بنا در ساختمان هتل ها ۲۵ درصد سطح زمین می باشد.

- حداقل عمق فضای آزاد ناپیوستی کمتر از ۱۲ متر در جلو و عقب و طرفین باشد.

- تراکم حداکثر ساختمانی یا نسبت سطح، کل طبقات ساختمان به سطح زمین نمی بایست بیش از ۵۰٪ برای هتلهای کوچک و صد در صد برای هتلهای بزرگ باشد.

#### جدول نمایش ضوابط و معیار های ساختمانی برای هتلهای بالای متوسط

اندازه	عامل
۱۵۰	تراکم ( نفر در هکتار )
۱۰۰	حداقل تعداد تختخواب ( نفر )
۶۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز ( متر مربع )
۳ طبقه - ۵ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
هتل های کوچک ۱۱ متر و هتل های بزرگ ۱۷ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی ( متر )
ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
۲۵	حداکثر زیربنا ( درصد )
جلو - عقب - طرفین ۱۲ متر	فضای آزاد ( متر )
هتل های کوچک ۵۰٪ و هتل های بزرگ ۱۰۰٪	تراکم ساختمانی: ( نسبت سطح زیربنا به کل سطح زمین )



**جدول مساحت و معیارهای فضاهای مورد نیاز هتل های بزرگ، متوسط با ۵۰۰ تختخواب**

هتل ۵۰۰ تختخوابی ۳ طبقه	
مساحت زیربنا (همکف) ۹۰۰ مترمربع	
مساحت اتاق دو تخته: حداقل ۲۰ مترمربع - حداکثر ۳۲ مترمربع	
مساحت اتاق به تعداد ۱۷ اتاق در هر طبقه	جمع مساحت ۵۴۴ مترمربع
تعداد راه پله (۲ واحد)	جمعا ۲۵ مترمربع
تعداد آسانسور (۲ واحد)	با ظرفیت حداقل ۹ نفر
لابی + محوطه پذیرش مسافر	۱۰۰ مترمربع
ناهارخوری	۵۵ مترمربع
کریدورها	۱۷۲ مترمربع
توالت	۳۲ مترمربع
محل تحویل کلید	۱۰ مترمربع
آرایشگاه	۱۶ مترمربع
حداقل ۶ واحد تجاری	جمع ۲۱۶ مترمربع
رستوران با ظرفیت ۹۰ نفر	
سالن	۲۱۶ مترمربع
آشپزخانه	۱۰۰ مترمربع
چایخانه با ظرفیت ۵۰ نفر	۱۰۰ مترمربع
محل نگهداری ظروف	۲۵ مترمربع
پذیرش	۱۶ مترمربع
اتاق نگهداری زباله	۷ مترمربع
اتاق شستشوی ملافه	۲۵ مترمربع
اتاق نگهداری مبلمان و اثاثیه	۲۵ مترمربع
انبار عمومی	۵۵ مترمربع
سزدخانه مواد غذایی	۳۵ مترمربع
ناهارخوری + حمام + محل نگهداری وسایل شخصی کارکنان هتل	۵۰ مترمربع
بخش اداری (اتاق مدیرهتل + حسابداری + سکرتر + مدیرفروش)	۵۰ مترمربع
اتاق تاسیسات گرمایشی و سرمایشی همراه مخزن سوخت	۳۰ مترمربع
سطح کل زیر بنا در طبقات	۲۶۰۰ مترمربع

ضوابط احداث کمپینگ (مجموعه های اقامت موقت):

ضوابط احداث محوطه های کمپینگ برای اقامت کوتاه مدت (۲ تا ۴ روز) به شرح ذیل است:

سطح موردنیاز احداث این نوع کمپینگ برابر ۱۰ الی ۸۰ هکتار می باشد.

حداقل تجهیزات موردنیاز عبارتند از:

- مخزن نگهداری آب
- جاده دسترسی مناسب برای مسافرین و سرویس رسانی
- امکان استفاده از مسیرهای طبیعی برای پیاده روی در محوطه کمپینگ

- نمازخانه
- احداث محوطه ایمنی برای روشن کردن آتش (campfire ground)
- نصب میز و نیمکت ثابت چوبی
- نصب لوترین یا توالت صحرائی
- احداث سپتیک پول (septic pool) برای جمع آوری فاضلاب
- برق رسانی به محوطه استقرار چادرها در صورت لزوم
- احداث انبار برای انبار کردن تجهیزات کلی کمپینگ
- احداث لنگرگاه در صورت قرار گرفتن موقعیت منتخب در مجاورت بسترهای آبی
- بستر شماره یک: حداقل مساحت برای احداث کمپینگ با اندازه کوچک ۱۰ الی ۸۰ هکتار با اندازه متوسط ۱۰۰ الی ۱۵۰ هکتار و برای کمپینگ بزرگ ۱۵۰ هکتار به بالا می باشد.
- بستر شماره دو: احداث سیستم دفع فاضلاب استخر شنا، فروشگاه تلفن، برق رسانی، مقر مدیریت، کمپینگ، وسال کمک های اولیه، آشپزخانه.
- تبصره: احداث کمپینگ در صورت احداث سیستم دفع فاضلاب و جلوگیری از نشت فاضلاب به رودخانه و سیلگیر نبودن موضع بلامانع است.
- حداکثر ظرفیت هر کمپینگ ۲۰۰ تختخواب تعیین گردیده و ضوابط ساختمانی آن به این شرح است:
  - حداقل سطح زمین مورد نیاز جهت احداث کمپینگ ها ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
  - حداقل ابعاد زمین کمپینگ کمتر از ۸۰ متر در ۸۰ متر نباید باشد.
  - تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی کمپینگ یک طبقه و ارتفاع مجاز ۴ متر است.
  - حداقل سطح زیربنا در کمپینگ ها طبق طرح اجرایی تعیین خواهد شد.
  - حداقل عمق فضای آزاد در جلو، عقب و طرفین کمپینگ نباید کمتر از ۱۲ متر باشد.
  - تراکم در سطح اختصاص یافته به کمپینگ ها نباید از ۲۵۰ نفر در هکتار باشد. سیستم ساختمانی در کمپینگ ها ناپیوسته است.

#### جدول ضوابط و معیارهای ساختمانی احداث کمپینگ ها

اندازه	معیار
۵۰	تراکم (نفر در هکتار)
۲۰۰	حداقل تعداد تختخواب (نفر)
۸۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (مترمربع)
۸۰ متر * ۸۰ متر	حداقل ابعاد زمین
۱ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
۴ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)
ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
	حداکثر زیربنا (درصد)
جلو، عقب، طرفین ۱۲ متر	فضای آزاد (متر)
طبق طرح اجرایی	ضریب ساختمانی: (نسبت سطح زیربنا به کل سطح زمین)

## ۶-۹- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبارداری

### ۶-۹-۱- ضوابط پایانه

- حداقل فضای باز این نوع از کاربری ها ۵۰ درصد سطح کل زمین خواهد بود.
- از کل فضای باز ۱۰ درصد می توان برای احداث تاسیسات مشترک نظیر سرویس بهداشتی، حمام، نماز خانه و اتاقک نگهبانی استفاده نمود.
- حداقل ۱۵ درصد فضای باز اختصاص به فضای مشجر و گل و چمن کاری دارد.
- حداکثر ارتفاع این فعالیت از طرف سازمانهای صنفی ذیربط تعیین می شود.
- تامین پارکینگ مورد نیاز در فضای باز قطعه بلامانع خواهد بود.
- استقرار این کاربری در منطقه مسکونی ممنوع می باشد.
- توصیه می شود که این کاربری به صورت مجموعه های درونگرا احداث و بهره برداری شود.
- طرح کلی پایانه های حمل و نقل باید به تایید کمیسیون مربوطه برسد.
- اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است.
- حداقل مساحت سایر کاربری های مجاز در این حوزه متناسب با نیاز و عملکردشان از سوی سازمان های ذیربط تعیین می شود.

### معیارهای فنی عمومی طراحی انواع پایانه ها:

#### ➤ توصیه های طراحی معماری در اقلیم گرم و خشک

- گسترش پلان ساختمان در جهت شمال شرقی- جنوب غربی، متراکم شدن پلان و تا حد امکان کاهش سطح خارجی ساختمان نسبت به حجم آن
- استفاده از عناصری در بدنه خارجی که بر روی بدنه اصلی ایجاد سایه می کند.
- استفاده از مصالح با ظرفیت حرارتی بالا و رنگهای روشن در بدنه خارجی بنا
- کاهش تعداد و مساحت بازشوها
- استفاده مؤثر از تهویه طبیعی هوا و استفاده از عناصر طبیعی (آب و گیاهان) برای تلطیف فضا

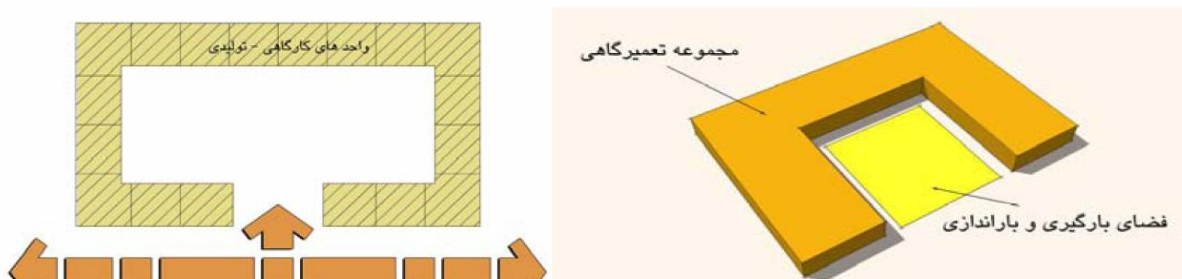
### ملاحظات طراحی سازه پایانه ها:

- عمده آئین نامه ها و مدارک فنی مورد استفاده برای طراحی و محاسبه به شرح زیر م یباشند:
- الف - استاندارد ۵۱۹ مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، برای بارگذاری ثقلی و بار باد.
- ب - استاندارد ۲۸۰۰ زلزله ایران
- ج - مجموعه مقررات ملی ساختمانی ایران، مباحث ۲۰ گانه.
- د - نشریات فنی دفتر امور فنی و تدوین معیارهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
- ه - آیین نامه های معتبر جهانی مانند ACI، AISC و غیره در صورت لزوم.

## ۶-۹-۲- ضوابط انبارداری

- طرح تفکیکی انبارها باید به تایید کمیسیون مربوطه برسد.
- نصب تجهیزات در روی بام بلامانع است.

- کلیه بدنه های قابل رویت باید نماسازی شود.
- اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است.
- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث انبار ۲۰ متر تعیین می شود.
- حداکثر ارتفاع این فعالیت از طرف سازمانهای صنفی ذیربط تعیین می شود.
- توصیه می شود که فعالیت هایی همچون تعمیر گاههای مجاز اتومبیل، پنچرگیری، تعویض روغن و اینگونه فعالیت های کارگاهی نیازمند فضا در صورت قراگیری در بر محورهای خدمات شهری نسبت به بر محور عقب نشینی داشته باشند.
- توصیه می شود برای مجموعه ای از اینگونه فعالیت ها با عقب نشینی فضای بارانداز مشترکی ایجاد شود.



#### ۶-۱۰- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری صنعتی

- در مورد نوع کارگاه های قابل احداث در این کاربری لازم است تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن رعایت شود.
- در مورد احداث کارگاه ها، در درجه اول رعایت مفاد مصوبه جلسه تاریخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و همچنین رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه به لحاظ مزاحم و یا غیر مزاحم بودن الزامی است.
- حداکثر زیربنا در این محدوده ۷۵ درصد قطعه است.

- احداث بنا می بایست حداقل در فاصله ۳ متری از بر ساختمان مجاور صورت پذیرد.
- شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد کرد که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه های مربوطه از طرف مراجع قانونی که بر این نوع کارگاه ها نظارت دارند (بسته به مورد) رسیده باشد.

#### ۶-۱۱- ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری ورزشی

- ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحدها و مجتمع های ورزشی باید رعایت شود. این کاربری به دو صورت تعریف می گردد.
- در زمینهای ورزشی در مقیاس محله و ناحیه بویژه در نواحی به منظور ایجاد زمینهای باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هندبال، تنیس روی میز حداکثر سطح اشغال پنج درصد به منظور تاسیسات انبار سرویس بهداشتی و اداره مربوطه
- تاسیسات ورزشی نظیر سالنهای سرپوشیده در این سالن ها حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد.

در اراضی ورزشی در مقیاس شهر و فراتر از آن (بویژه اراضی بزرگتر از ۵۰۰۰ متر مربع) حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد مساحت زمین بعنوان سالنهای سرپوشیده اختصاص یابد. از ۸۰ درصد فضای باز می توان نسبت به احداث فضاهای روباز نظیر زمینهای بازی، فضاهای سبز، زمینهای ورزشی و تفریحی و نظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضا های پر و خالی در این حالت، پیش از صدور مجوزهای قانونی، می بایست به تایید سازمان تربیت بدنی استان و یا دستگاه های فنی وابسته برسد.

- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه های مختلف بهره بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه ها و امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی می بایست به تایید سازمان تربیت بدنی استان و یا دستگاه های فنی وابسته برسد.

- ابعاد بهینه مربوط به سالن ها و اراضی ورزشی سرپوشیده و سرباز در جداول زیر ارائه شده است.

**جدول ابعاد بهینه سالنهای ورزشی با توجه به ابعاد بین المللی**

نوع ورزش	سطح سالن (متر مربع)	ابعاد سالن (ارتفاع * عرض * طول)
والیبال، تنیس، بسکتبال، بدمینتون	۱۱۶۸	۹ * (۳۲ * ۵ / ۳۶) چند منظوره با ابعاد بهینه
حرک، حلقه، حرکات زمینی، بارفیکس	۸۱۰	۷ / ۶۰ * (۲۲ / ۵ * ۳۶) پیشنهادی

**جدول ویژگی های سالن های سر پوشیده**

نوع سالن	ارتفاع * (عرض * طول)	مساحت کف (متر مربع)
برای تمرینات	۵ * (۳۵ * ۱۹)	۶۶۵
برای مسابقات	۶ * (۲۷ * ۶۰)	۱۶۲۰

### ۶-۱۲- ضوابط ساختمانی کاربری پارک و فضای سبز

- حداکثر ۵ درصد از سطح کل زمین های پارک و فضای سبز تجهیز شده را میتوان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده های مرتبط و فضاهای فرهنگی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیر قابل تفکیک بوده و صرفا در خدمت پارک می باشد.

- احداث سرویس های بهداشتی در پارکها و فضای سبز با وسعت ۲۵۰۰ متر مربع و بیشتر الزامی است.

- فضا های سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

### ۶-۱۳- ضوابط ساختمانی کاربری باغات و کشاورزی

- از آنجا که اراضی باغات در نهایت به عنوان فضای سبز در شهر عمل خواهند نمود، حفاظت از آنها باید مورد توجه دقیق سازمان مجری طرح قرار گیرد. هر گونه دخل و تصرف در باغات غیر مجاز خواهد بود. در صورتی که به هر دلیل مالکین از دایر نگهداشتن آنها خودداری نمایند، سازمان مجری طرح می بایستی تصمیم مقتضی را در دایر نگهداشتن آنها اتخاذ نماید.

- قطع اشجار و از بین بردن باغات بطور کلی ممنوع است. در مواردی که حصار کشی ضروری باشد، هنگام احداث حصار حتی الامکان از قطع اشجار اجتناب گردد در غیر اینصورت باید طبق قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت عمل شود.

- پروانه حصار کشی برای این حوزه فقط به صورت دیوار سوگذران و حفاظ بصورت نرده یا تور سیمی و مشابه صادر شود. حداکثر ارتفاع دیوار مذکور یک متر و ارتفاع مجاز کرسی چینی زیر آن حداکثر ۱۰۰ سانتی متر خواهد بود.

- در باغات با مساحت بین پانصد تا دو هزار متر مربع امکان احداث بنا در دره در صد عرصه و در حداکثر دو طبقه مجاز می باشد.

#### ۶-۱۴- مقررات ساختمانی در محدوده مرکزی

- در محدوده بافت مرکزی شهر، که به عنوان محدوده های تراکم ویژه مشخص شده اند، ضوابط مقررات محدوده های مذکور مصوب ۸۸/۲/۲ (پیوست شماره یک) ملاک عمل قرار می گیرد.



## ۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها و پارکینگ

### ۷-۱- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

#### ۷-۱-۱- رابطه طول و عرض گذر

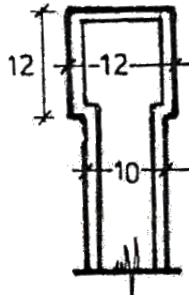
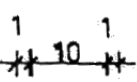
- در طراحی و اجرای معابر به منظور تنظیم و تکمیل سلسله مراتب شبکه ارتباطات شهری، رعایت میزان های ارائه شده در جدول زیر الزامی است.

جدول حداقل عرض معابر به نسبت طول آنها

مشخصات	حداقل عرض معبر	ردیف
طول معبر	بن باز	
تا ۳۰	۶	۱
۳۱-۸۰	۸	۲
۸۱-۱۵۰	۱۰	۳
۱۵۱-۲۰۰	۱۲	۴
۲۰۱-۳۰۰	۱۶	
۳۰۱-۵۰۰	۱۸	۵
۵۰۱-۱۰۰۰	۲۴-۲۰	۶
بیش از ۱۰۰۰	بالاتر از ۲۴ متر	۷

- حداقل عرض معابر در محدوده بافت قدیم مطابق نقشه و ضوابط بافت قدیم نیشابور ۴ متر و در سایر نقاط شهر ۶ متر است.
- عرض های موجود معابر زمانی ملاک عمل برای تعیین عرض است که حداقل ۸۰ درصد پلاک های دو بر معبر ساخته شده باشند.
- حداقل پهنای پیاده رو نباید در دو بر معبر از ۱,۵ متر در هر طرف گذر گاه کمتر باشد. با تاکید بر حرکت صندلی چرخدار و یا عبور دو صندلی از کنار هم تعیین شود.
- ضوابط مربوط به پهنای پیاده رو مطابق دستورالعمل طرح قبلی می باشد.
- در کلیه مناطق شهری اگر ۲۰ درصد از پلاکهای دو بر کوچه بر اساس طرح های قبل از تصویب این طرح عقب نشینی نموده باشند و کوچه دارای طرح جدید نباشد سایر پلاکهای کوچه نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی هستند.
- در صورتی که عرض پیشنهادی در طرح از عرض موجود کمتر باشد عرض موجود ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- توضیح: پیشنهاد می شود که کلیه معابر بن بست وضع موجود با طول بیش از ۱۵۰ متر، بن باز شوند. مگر در حالتی که مشکل اجرایی داشته باشند. برای بافت قدیم مطابق ضابطه طرح اعمال شود.
- ۷-۱-۲- ضوابط و مقررات مربوط به دور برگردان
  - ایجاد دور برگردان در انتهای بن بست های با طول بیش از ۵۰ متر الزامی است.





میشود.

تأمین دور برگران در هر دو نوع بافت توسعه و پر الزامی است.

### ۷-۱-۳- ضوابط و مقررات نظام هدایت و دفع آبهای سطحی

مقررات زیر جهت افزایش کفایت شبکه تخلیه آب باران از طرف شهرداری نیشابور اعمال می شود:

الف- برای نواحی اطراف شهر، آب های سطحی باید به وسیله احداث کانال های منحرف کننده از ورود به محدوده شهر جلوگیری شده و سپس از طریق مجاری آبگیر و در بعضی مواقع چاه های فروکش با تأمین امکان تصفیه مکانیکی برای مجزا نمودن مواد جامد دفع شود.

ب- آب باران هر قطعه زمین که در آن ساختمانی احداث شده یا نشده، می بایست در داخل همان قطعه زمین و در سطح جاذب باغچه یا چاه های فاضلاب که نهایتاً باعث کاهش قسمت عمده ای از دبی کل آب های سطحی خواهد شد تخلیه شود، به همین منظور می بایست از به وجود آوردن پوشش صد در صد کف در ساختمان ها اجتناب شود.

پ- مسیل های موجود در شهر در تمام طول دارای حریمی به عرض تعیین شده در جدول حریم انهار (در بخش حریم) می باشند، در این حریم احداث هر نوع ساختمانی ممنوع می باشد و ساختمان های موجود در این حریم نیز نهایتاً به هنگام تجدید بنا باید عقب نشینی مورد نظر را رعایت کنند.

ت- به طور کلی توصیه می شود در خیابان های جدید الاحداث مجاری آب باران سرپوشیده و محفوظ ساخته شوند و در فواصل حداکثر ۸ متر دریچه، بازدید برای مجرای سرپوشیده تعبیه شود.

در کلیه خیابان های شهر نیز تعبیه مجرای عبور آب باران ضروری است. خیابان ها و گذرگاه های با عرض کمتر از ۱۸ متر حداقل یک و خیابان های بیشتر از ۱۸ متر لازم است که دو مجرای عبور آب باران داشته باشند. بدیهی است محدودیت های فنی از این امر مستثنی می باشند.

ث- به منظور تهیه اطلاعات آماری دقیق نسبت به وضع اقلیمی شهر حداقل دو ایستگاه هواشناسی باید در نزدیکی شهر فعالیت کنند.

ج- در طرح های تفکیکی، نحوه اتصال شبکه های آمد و شد و تخلیه آب باران پیشنهادی به شبکه اصلی شهر باید به قسمی تنظیم شود که هیچگونه اشکالی در نظام تخلیه آب باران شهر به وجود نیاید.

چ- چنانچه به هنگام اصلاح شبکه تخلیه آب باران شهر، به دلیل گودی گذرگاه مزبور مسیر نباشد، حفر چاه برای تخلیه موضعی آب باران بلامانع است، حداکثر سطحی که آب باران آنرا در هر چاه می توان تخلیه کرد ۵۰۰ متر مربع تعیین می شود.

ح- در طرح ریزی پل هایی که بر مجاری اصلی و فرعی تخلیه آب باران احداث می شود رعایت ملاحظات زیر ضروری است:

۱- سطح دهانه پل یا آبرو، باید دقیقاً محاسبه شده باشد که مانعی در برابر جریان آب به وجود نیارد.

۲- در بدنه پل باید حتی المقدور محل عبور کابل های برق، تلفن، لوله های آب و گاز و غیره، پیش بینی شود و در مواردی که تعبیه این تجهیزات در داخل بدنه میسر نباشد و الزاماً در زیر پل قرار می گیرند.



علاوه بر رعایت ملاحظات ایمنی و حفاظتی برای تجهیزات نامبرده، دهانه پل باید با وسعت بیشتری طرح ریزی شود که این قبیل تجهیزات موجب کاهش سطح دهانه و به وجود آوردن مانع در برابر عبور آب نشوند.

خ- کلیه مسیلهای موجود باید دیوارسازی و کف سازی شود و حفظ نظافت آن باید کاملاً رعایت شود. در ساختمان دیوار مسیل باید امکان دسترسی به داخل آن برای تمیز کردن و لایروبی در فواصل معین تامین شود.

د- از نظر سیل و مسائل مربوط به آن به علت سکونت افراد در قسمت های مجاری مسیل ها و همچنین به علت محدود بودن سیل بند فعلی می بایست، اجازه ساختمان، به خصوص در قسمت هایی که فاقد سیل بند می باشند، ممنوع و با توجه به به ریزش باران های استثنایی و ازدیاد ناگهانی حجم سیلاب (در سطح آبگیر باران و سیل ده ویست سال) نمی بایست اجازه احداث تاسیسات و ساختمان های عمومی ثابت بودن دارا بودن استحکامات کافی داده شود.

ذ- ضوابط و معیارهای مربوط به حریم نهر و رودخانه های شهر در مورد حریم رودخانه ها، مسیل ها، انهار طبیعی و شبکه های آبیاری به شرح ذیل می باشد که بایستی حفظ و به مصارف پیش بینی شده در طرح برسد:

- حریم رودخانه و مسیل و انهار طبیعی حداقل ۲۵ متر از بستر آن در هر طرف می باشد (بستر رودخانه مسیل و انهار آن قسمت از سطحی است که با توجه به طغیان معمولی و با در نظر گرفتن تناوب آمار و احتمالات ۲۵ ساله، زیر پوشش آب قرار می گیرد)

توضیح ۱- ارضی فوق صرفاً بایستی به مصارف ایجاد فضاهای سبز در آید.

توضیح ۲- احداث هر گونه تاسیسات و استفاده های مغایر مجاز نیست.

توضیح ۳- اراضی بایر که در این حوزه قرار دارد بایستی به صورت فضاهای سبز و مشجر در آید.

توضیح ۴- دسترسی مستقیم املاک و مستحقات مجاور به این نوع فضاها و استفاده از آنها به عنوان راه عبور مجاز نمی باشد.

## ۷-۲- ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ

تعداد پارکینگ مورد نیاز و محل تأمین آنها در کاربری های مختلف تابع شرایط زیر است:

### ۷-۲-۱- مسکونی

ماده ۱- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است و برای واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای بیش از ۲۵۰ مترمربع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک پارکینگ اضافه شود. این پارکینگ در زیرزمین یا در فضای باز واحد مسکونی برابر ضوابط قابل تأمین است.

ماده ۲- محل پارکینگ می تواند به صورت سرپوشیده و یا در محوطه باز (مازاد بر فضای باز مورد نیاز واحد ها از کل فضای باز) تأمین شود.

ماده ۳- حداقل سطح هر واحد پارکینگ در واحدهایی که حداکثر دو واحد پارکینگ مورد نیاز است، ۲۰ مترمربع و در تعداد پارکینگ مورد نیاز بیشتر حداقل ۲۵ متر مربع می باشد. سطحی معادل ده متر نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است.

تبصره ۱: حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش های ۴۵، ۶۰ و ۳۰ درجه ۳/۸ تعیین می شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی باشد.

تبصره ۲: در صورتی که تنها یک یا دو واحد مسکونی در قطعه ساخته شود مساحت مورد نیاز به ازای هر واحد ۱۵ متر مربع خواهد بود و میتوان یک واحد پارکینگ با مساحت ۱۵ متر مربع در حیاط یا فضای باز آن در نظر گرفت.

ماده ۴- حداکثر ارتفاع پارکینگ ۲/۴۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی به پارکینگ ۱/۸۰ متر تعیین می شود.

ماده ۵- پارکینگ می‌بایست دارای دسترسی (از طریق راه‌پله) به تمامی طبقات باشد. حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می‌باشد. و حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۲۰ درصد می‌باشد.

**تبصره ۱-** صدور گواهی پایان کار و عدم خلاف ساختمان منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز است.  
**تبصره ۲-** در کلیه پلاک‌ها برای ورودی پارکینگ حداکثر ۱/۲ عرض بر مجاور خیابان به منظور رفت و آمد استفاده شود. (به منظور حفظ فضای سبز و استفاده از معبر برای پارکینگ حاشیه‌ای)

### ۷-۲-۲- کاربری تجاری

- در کاربری تجاری که به صورت غیرمجموع (منفرد) هستند حداقل تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز به صورت زیر می‌باشد:

#### حداقل تعداد واحد پارکینگ در کاربری تجاری

مساحت واحد تجاری (متر مربع)	۲۵ تا	۵۰ تا ۲۵	۱۰۰ تا ۵۰	۲۰۰ تا ۱۰۰	۵۰۰ تا ۲۰۰
واحد	۱	۱/۵	۲	۳	۴

- چنانچه مساحت واحدهای تجاری بیش از ۵۰۰ متر باشند به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع اضافه یک واحد پارکینگ در نظر گرفته می‌شود.
- به ازای هر واحد تجاری احداث یک واحد پارکینگ برای مراجعین الزامی است.
- پارکینگ مورد نیاز برای رستورانهای درجه یک و لوکس به ازای هر میز ۴ نفری تأمین حداقل یک پارکینگ الزامی است.

### ۷-۲-۳- واحدهای آموزشی

- تأمین پارکینگ کاربریهای آموزش در مقاطع مختلف مطابق جدول زیر الزامی است:

#### جدول تعداد واحد پارکینگ در کاربری آموزشی

مقطع	محل سواره و پیاده شده	پارکینگ کوتاه‌مدت	پارکینگ بلندمدت
مهد کودک	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا در مهد کودک و کودکستان		
دبستان	۳ جایپارک برای ۵ کلاس اول	۳ سواری و ۲ مینی‌بوس برای ۵ کلاس	۱ سواری برای ۵ کلاس
	۲ جایپارک برای ۵ کلاس بعدی		
راهنمایی	۳ جایپارک برای ۶ کلاس اول	۱ سواری و ۱ مینی‌بوس برای ۳ کلاس	۱ سواری برای ۶ کلاس
	۱ جایپارک برای ۳ کلاس بعدی		
دیپستان	۳ جایپارک برای ۴ کلاس اول	۱ سواری برای ۴ کلاس	۱ سواری برای ۴ کلاس
	۳ جایپارک برای ۴ کلاس بعدی		

- تأمین پارکینگ اتومبیل مورد نیاز فضاهای آموزشی خارج از محوطه باز تأمین می‌شود.
- ورودی پارکینگ هر یک از واحدهای آموزشی باید جدا از ورودی دانش آموزان طراحی شود.
- برای تأمین پارکینگ وسایل موتوری دانش آموزان (دوچرخه و موتور) فضای مناسبی به ازاء ۵ دانش آموز متوسطه پسر و هر ۱۰ دانش آموز راهنمایی پسر در محوطه مدرسه به صورت سرپوشیده و یا روباز کنار درب اصلی الزامی است.

- حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل موتوری دانش آموزان به ازاء هر واحد ۱/۶ مترمربع می باشد.

### ۷-۲-۴- پارکینگ سایر کاربری ها

حداقل مساحت پارکینگ کاربری های مختلف به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح زیر است:

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیت های خدماتی

ردیف	نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
۱	کتابخانه	هر ۳۰ مترمربع زیربنا
۲	سالن های اجتماعات	هر ۱۰۰ مترمربع از کل قطعه
۳	کانون های پرورش فکری	هر ۱۰۰ مترمربع از کل قطعه
۴	آموزش عالی	به ازای هر ۱۵ دانشجو
۵	مراکز ورزشی	هر ۸۰ مترمربع زیربنا برای مکان های ورزشی بدون تماشاچی
		به ازای هر ۱۰ تماشاچی در زمین های ورزشی دارای تماشاچی
		به ازای هر ۲۵ متر مربع استخر یا یک واحد برای هر سه رختکن
۶	مراکز انتظامی	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۷	مساجد و سایر اماکن مذهبی	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای مساجد
		به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زمین برای مصلی
۸	تفریحی - گردشگری	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین در هتل های درجه ۱ یا به ازای هر یک اتاق
		به ازاء هر ۳ اتاق در هتل های درجه ۲
		به ازاء هر ۵ اتاق در هتل های درجه ۳
		به ازای هر ۳ تخت در پانسون ها و هتل های درجات پایین تر
۹	سینما و تاتر	به ازاء هر ۱۰ صندلی
۱۰	خانه بهداشتی و بهزیستی	هر ۲۵ متر مربع زیر بنا
۱۱	بیمارستانها	به ازاء هر ۴ تخت
۱۲	درمانگاهها	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین
۱۳	کلینیک های پزشکی	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا
۱۴	مراکز اداری	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنا
۱۵	فضای سبز عمومی	به ازای هر ۵۰۰ مترمربع
۱۶	واحد های صنعتی	به ازای هر ۳ کارگر و یا هر ۱۲۵ متر مربع هر کدام بیشتر بود
۱۷	تالار های پذیرایی	هر ۱۰ متر مربع زیر بنا
۱۸	انبار	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع

- برای مطب اطباء به ازای هر مطب تامین دو واحد پارکینگ الزامی است.

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربری های فوق الزامی است.

- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ مترمربع می باشد.

- در ساختمانهایی که کاربری آنها مختلط (استفاده‌های مختلف) می‌باشد میزان تأمین پارکینگ با توجه به ضوابط پارکینگ هر یک از کاربری‌ها صورت می‌گیرد.

**تبصره ۱:** حداقل ۵۰ درصد از پارکینگ مورد نیاز فعالیت‌ها می‌بایست بر معبر و بدون حصار تأمین شود.

### ۷-۲-۵- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

۱- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستورالعمل شماره ۳۴/۱/۳ / ۲۳۳۱ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد .

الف : ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر ( شریانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی ) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به فضای اتومبیل رو نداشته باشد.

ب : در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک ( متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک ) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح

ج : ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است .

د: ساختمان در بر معبری باشد که به علت شیب زیاد ، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

۲- در صورتی که تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق ۳ واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای ۱ و ۲ و راسا توسط شهرداری مورد تایید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۳ و کمتر یا مساوی ۵ واحد باشد تائیدی احراز شرایط بند ۱ و ۲ توسط کمیته ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در صورتی که کسری پارکینگ بیش از ۵ واحد باشد تایید احراز شرایط بند ۱ و ۲ توسط کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد .

۳- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۸ واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز ملک اعم از عرصه و اعیان کمتر نباشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه ای واریز تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد .

۴- برای تأمین پارکینگ عملکردهای خدماتی ( به استثنای مسکونی ) اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله مناسب دسترسی عملکرد مربوطه ضروری است.

### ۷-۲-۶- ابعاد فضای پارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

به منظور طراحی فضای پارکینگ شامل محلهای ورود ، خروج و توقف آنها ، رعایت ملاحظات زیر ضروری است.

۱- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می گردد .

۲- حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می گردد که شروع آن می بایست در حریم ملک باشد .

۳- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می باشد.

۴- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالای باشد می بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. طوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

۵- نصب بیش از یک درب سواره در پلاک های با عرض کمتر از ۲۰ متر مجاز نمیباشد.

#### ۷-۲-۷- پارکینگ معلولین جسمی

در کلیه پارکینگ های عمومی باید تعداد فضای پارک که در جدول زیر تعیین شده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت. (مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن)

جدول حداقل تعداد فضای پارک برای معلولین جسمی در پارکینگ های عمومی

حداقل	مناسب	تعداد کل جا پارک
-	۱	۲۵ تا ۱
۲	۱	۵۰ تا ۲۶
۴	۲ درصد کل	۱۰۰ تا ۵۱

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می بایست رعایت شود:

- باید فضاهای پارک مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین فضاهای پارک معلولین جسمی با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.
- رعایت بند ب پیوست شماره دو مربوط به ماده ۲ قانون جامع حمایت از معلولان و کم توانان جسمی الزامی است.

#### ۷-۲-۸- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

عدم پیش بینی فضای لازم جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد و با هزینه گزافی احداث می شود به توسعه های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می پردازیم.

#### انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی

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

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

الف: گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد.

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

پ - عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها

ت- بررسی اثرات شبکه مخصوصا تقاطعهای اطراف

### راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف: عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشداردهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می نماید نمی بایست از ۹ متر تجاوز نماید .

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

ج: فاصله محل های ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره روبا عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود .

### نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی

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

الف: راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد .

ب: نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد .

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

ت: سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد . ( جلوگیری از پارک غیر مجاز)

ث: در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی خلاف جهت عقربه های ساعت باشد رانندگان دیدبتری دارند.

ج: جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد .

چ: زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد .

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

### محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می بایست بوسیله نرده ، دیوار ، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می بایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می بایست کف سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محل های ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

تبصره: تفکیک پلاک های با کاربری پارکینگ عمومی، در مقیاس شهر و ناحیه مجاز نمی باشد.

## ۸- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آثار و محوطه‌های با ارزش

در برخورد ساختمانی و شهرسازی با آثار و محوطه‌های با ارزش (طبیعی و مصنوعی، تاریخی و معاصر) رعایت موارد زیر الزامی است:

- حفاظت از آثار و محوطه‌های با ارزش الزامی است و مداخله در عرصه آن‌ها ممنوع است.
- تبصره ۱-** این آثار و محوطه‌ها شامل آثار و محوطه‌هایی است که در هر مقطع زمانی به ثبت رسیده‌اند.
- تبصره ۲-** عرصه آثار و محوطه‌های دارای حریم شامل حریم آن‌ها نیز می‌شود.
- تبصره ۳-** ضوابط و مقررات حفاظت از آثار و محوطه‌ها توسط اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری تعیین می‌شود.
- استفاده از آثار با ارزش برای عملکردهای عمومی با موافقت اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری و ضوابط این اداره کل مجاز است.
- هر گونه ساخت و ساز (ایمن سازی، مرمت، احیا، بازسازی، نوسازی، بهسازی و ...) در داخل آثار با ارزش با موافقت و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.
- هر گونه ساخت و ساز در داخل حریم و یا در مجاورت بلاواسطه حریم آثار و محوطه‌های با ارزش، با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.
- انجام هر گونه فعالیت در حریم ابنیه تاریخی به نحوی که تولید گاز، دود، لرزه و یا ضربه و آسیب به آثار تاریخی موجود گردد ممنوع می‌باشد و باید اقدامات لازمه برای تعطیل نمودن فعالیت مربوطه به عمل آید.
- در محدوده بافت قدیم شهر استفاده از نماهای سنگ و سیمانی بدون روکش ممنوع است.
- احداث چاه و یا کانال و نظایر آن که ایجاد رطوبت و یا خلا در ابنیه تاریخی نماید، ممنوع است.

### حریم آثار تاریخی شهر نیشابور

در این قسمت به حریم مکان‌های تاریخی شهرستان نیشابور که توسط معاونت حفظ و احیاء اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین شده‌اند، پرداخته خواهد شد.

### ضوابط حریم محور فرهنگی تاریخی خیام، عطار و امامزاده محروق

- در این محدوده ساخت و ساز ممنوع است.
- هر گونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی اثر اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز و تعمیر در تمام و یا بخشی از آن پس از ارائه و تهیه طرح به اداره کل میراث و تصویب نهایی آن از سوی آن اداره معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
- ایجاد تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و مبلمان باغ در عرصه باید بر اساس طرحی که به تصویب اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری رسیده باشد انجام پذیرد.
- کاربری‌های تجاری که در محوطه باغ آرامگاه خیام و امامزاده محروق قرار دارند باید خارج به محدوده عرصه منتقل شوند.
- نظارت بر حسن انجام کلیه فعالیت‌های عمرانی و ساماندهی و ... بر عهده اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.



- فاصله ۱۰۰ متر از اضلاع خارجی این بناها نصب موتور و وسائل لرزاننده ممنوع است و تا فاصله ۵۰۰ متر انجام این گونه فعالیت ها منوط به کسب مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری میباشد.

- هرگونه فعالیت تاسیساتی که ایجاد دود و یا غبار و یا عواملی که بر روی مصالح ساختمانی بنای تاریخی اثر میگذارد بنماید ممنوع است.

#### ضوابط حریم کاروانسرای نیشابور

- هرگونه اقدام عمرانی و حفاظتی اعم از تعمیر، مرمت، توسعه، ساماندهی احیاء و تغییر کاربری و نظایر آن در محدوده عرصه و اعیان اثر می بایست پس از راحی به تصویب کارشناسی اداره کل میراث برسد.

#### ضوابط حریم مسجد جامع

- هرگونه اقدام عمرانی و حفاظتی اعم از تعمیر، مرمت، توسعه، ساماندهی، احیاء و تغییر کاربری و نظایر آن در محدوده عرصه اثر و اعیان اثر می بایست پس از طراحی به تصویب اداره کل میراث فرهنگی برسد.

- به فاصله ۱۰۰ متر از اضلاع خارجی بنا نصب موتور و وسائل لرزاننده ممنوع است و تا فاصله ۸۰۰ متر انجام این گونه فعالیت ها منوط به کسب مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری میباشد.

- هرگونه فعالیت تاسیساتی که ایجاد دود و یا غبار و یا عواملی که بر روی مصالح ساختمانی بنای تاریخی اثر میگذارد بنماید ممنوع است.

- احداث چاه و یا کانال و نظایر آن که ایجاد رطوبت و یا خلا تا فاصله ۱۰ متری از اضلاع خارجی مسجد جامع بنماید ممنوع است.

- عبور وسائل نقلیه سنگین از چهار معبر اطراف بنا ممنوع است.

#### ضوابط حریم باغ و عمارت امین الاسلامی

- هرگونه احداث بنا در محدوده عرصه ممنوع است.

- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و آسیب به عرصه و اعیان اثر تاریخی شود ممنوع است.

- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و احیاء ارزش های فرهنگی و یا تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه، ایجاد فضای سبز و تغییر کاربری در تمام یا بخشی از اثر پس از تهیه و ارائه طرح به اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب نهایی طرح از سوی اداره کل مذکور معتبر قابل اجر می باشد. همچنین نظارت ب حسن انجام کار بر عهده اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.

- تغییر نما و دخل و تصرف در کالبد بناهای قدیمی موجود ممنوع است.

- هرگونه دخل و تصرف در فضاهای سبز اعم از : قطع درختان، تغییر در توپوگرافی طبیعی زمین در محدوده عرصه باغ بدون صدور مجوز از سوی اداره کل میراث ممنوع است.

- ایجاد تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و مبلمان شهری در عرصه باید براساس طرحی که به تصویب اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری رسیده باشد انجام پذیرد.
- حصار باغ با مصالح سنتی و هماهنگ با مصالح به کار رفته در بنا مرمت شود و به کار بردن هر نوع مصالح و یا اندودهای دیگر در نماها دیوارهای خارجی کلیه ساختمان ها ممنوع است.
- احداث هرگونه دسترسی یا خیابان جدید در محدوده عرصه با بازگشایی امتداد خیابان های موجود در اطراف عرصه ممنوع است.

#### ضوابط حریم آب انبار بازار نو

- هرگونه حفاظت، مرمت، احیاء ساماندهی و اساساً هرگونه دخالت در عرصه اثر در انحصار اداره کل میراث فرهنگی است.

#### ضوابط محدوده عرصه، اعیان و حریم حمام گلشن

- هرگونه اقدامی که منجر و آسیب به عرصه و اعیان اثر تاریخی شود، ممنوع است.
- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و احیاء ارزش های فرهنگی و یا تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باززنده سازی، توسعه، ایجاد فضای سبز و تغییر کاربری در تمام و یا بخشی از اثر پس از تهیه و ارائه طرح به اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب نهایی طرح از سوی اداره کل مذکور معتبر و قابل اجرا می باشد. همچنین نظارت بر حسن انجام کار بر عهده اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.

- دیوارها با مصالح سنتی و همگن با مرمت شوند و به کار بردن هر نوع مصالح و یا اندودهای دیگر در دیوارهای داخلی و خارجی و.... ممنوع است.

#### ضوابط محدوده عرصه و حریم حمام حاج مهدی نیشابور

- به منظور حفظ ارزش های فرهنگی تاریخی اثر، هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی اعم از مرمت، باز زنده سازی، تعمیر و یا تغییر در کاربری تمام و یا بخشی از آن، اصلاح یا ایجاد تأسیسات زیربنایی، فاضلاب و ... بدون ارائه طرح و تصویب آن از سوی اداره کل میراث فرهنگی از قبیل لوله کشی آب و گردشگری و اجرای دقیق مفا طرح، مجاز نمی باشد.

- هرگونه تغییر در بستر طبیعی زمین انباشت زباله در محدوده عرصه بنا ممنوع است.

#### ضوابط عرصه و حریم مجموعه آثار شهر کهن نیشابور

ضوابط زیر در خصوص آثار ثبتی از زمان ثبت اثر در فهرست آثار ملی ایران مدنظر قرار می گیرد.

#### الف: بخشی از شهر کهن در زیر قسمتی از بافت مسکونی شهر امروز

۱. گسترش و توسعه بافت شهر در جهات شرق و غرب و جنوب شهر ممنوع است.
۲. هرگونه اقدامات عمرانی نظیر ایجاد تأسیسات زیربنایی دکل ها، آب و فاضلاب، گاز، مخابرات، برق، راههای ارتباطی با استعلام و تأیید و تصویب نقشه های ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان و سازمان میراث فرهنگی کشور و نظارت و تأیید پایان کار از سوی این سازمان قابل اجرا خواهد بود.

۳. هرگونه ساخت و ساز جدید که منجر به گودبرداری و جابه‌جایی خاک و یا حفر چاه گردد و نیز هرگونه توسعه کالبدی و ایجاد الحاقات برای ساختمانهای موجود با استعلام، تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده و نظارت و تأیید پایان کار از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان قابل اجرا خواهد بود.

۴. ارتفاع مجاز واحدهای ساختمانی باید طبق بند ج ماده ۲ فصل دوم (ضوابط و مقررات مربوط به بافت قدیمی) طرح جامع شهر نیشابور مصوب سال ۱۳۷۶ باشد.<sup>۱</sup>

#### ب: بخشی از شهر کهن در زیر اماکن و اراضی بیرون شهر اراضی زیربافت روستایی:

۵. هرگونه اقدامی که منجر به تغییر توپوگرافی (ریخت طبیعی زمین) گردد با استعلام، تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده و نظارت و تأیید پایان کار از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان قابل اجرا خواهد بود.

۶. هرگونه اقدام عمرانی و ارائه خدمات زیربنایی روستاها مثل آب و فاضلاب، گاز، برق، مخابرات، راههای ارتباطی، حفر چاه و کندن کانال با استعلام، تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان و نظارت و تأیید پایان کار از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور قابل اجرا خواهد بود.

۷. توسعه بافت مسکونی روستاها، در حد جمعیت اصلی ساکن در آن، براساس طرح هادی که باید به صورت جداگانه به تصویب و تأیید اداره کل میراث فرهنگی استان برسد، و نیز هرگونه طرح عمرانی دیگر، مشروط به بهره‌گیری از الگوهای بومی و با استعلام، تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان و نظارت و تأیید پایان کار از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور قابل اجرا خواهد بود.

۸. دفع و انباشت زباله، نخاله و مانند آن در اماکنی که به تصویب اداره کل میراث فرهنگی استان رسیده باشد مقدور است.

۹. به منظور حفاظت از گورستانهای تاریخی هرگونه تغییر کاربری و یا تغییر توپوگرافی بافت تدفینی تاریخی ممنوع است. هرگونه توسعه سطح و عمق تدفین‌های جدید صرفاً پس از انجام مطالعات باستان‌شناسی و مشروط به حفظ شواهد تاریخی با تأیید و تصویب طرح توسط اداره کل استان مجاز است.

#### اراضی زیربافت کشاورزی:

۱۰. هرگونه اقدام منجر به تغییر توپوگرافی (ریخت طبیعی زمین) در اراضی کشاورزی و باغ‌ها ممنوع است.

۱۱. تغییر کاربری در اراضی کشاورزی و باغ‌ها مجاز نیست. کشاورزی باروشهایی که منجر به جابه‌جایی خاک در حجم عظیم و شخم عمیق زمین و یا هرگونه اقدامی که خطر آسیب‌رسانی به آثار تاریخی سطح‌الارضی و تحت‌الارضی را دارد مجاز نیست.

تبصره: مرجع تشخیص برای میزان مجاز خاک برداری اداره کل میراث فرهنگی استان است.

۱۲. کلیه ساخت و سازهای موجود در اراضی کشاورزی و باغ‌ها تا پایان عمر مفید بنا به شکل فعلی باقی مانده و مورد استفاده قرار خواهند گرفت. هرگونه تعمیر و بهسازی و ایجاد مستحدثات جدید منوط به تهیه و تصویب طرح جامع مدیریتی مجموعه آثار شهر کهن نیشابور خواهد بود.

۱- ارتفاع مجاز حداکثر تا دو طبقه متعارف بوده و بیش از آن به هیچ وجه مجاز نبوده و فروش تراکم نیز در این مناطق ممنوع است. مهندسین مشاور فرافزا، طرح جامع شهر نیشابور، جلد ۳، بررسی‌های کالبدی، ص ۱۹۴.

۱۳. حفر هرگونه چاه عمیق و نیمه عمیق و حفر کانال در اراضی کشاورزی و باغ‌ها با استعلام از اداره کل میراث فرهنگی استان قابل اجرا خواهد بود.

۱۴. گسترش محدوده‌های کشاورزی با تأیید و تصویب اداره کل میراث فرهنگی استان در صورتی که به تفکیک اراضی منجر نشود و بیم آسیب به آثار نباشد در محدوده اراضی تحت تملک روستائیان اعم از بایر و غیر بایر مجاز است.

۱۵. قطع درختان کهنسال و دخالت، آسیب رساندن و تخریب در مسیر فئاتها، مسیل‌ها و نهرها و رودخانه‌ها و ریختن هرگونه زباله و موارد آلاینده و نخاله و هدایت فاضلاب به درون آنها ممنوع است.

#### اراضی زیربافت صنعتی محلی:

۱۶. واحدهای صنعتی موجود به شکل حاضر باقی مانده، توسعه و ایجاد الحاقات به آنها و یا تغییر کاربری آنها باید با استعلام، تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان و تأیید پایان کار از سوی سازمان میراث فرهنگی کشور صورت گیرد.

۱۷. احداث واحدها و شهرکهای صنعتی جدید ممنوع است.

۱۸. هرگونه فعالیت صنعتی که باعث برداشت و جابه‌جایی خاک در مقیاس بزرگ باشد، فعالیت‌هایی چون آجرپزی و غیره و همچنین حمل و نقل خاک در محدوده کارگاه‌های صنعتی موجود ممنوع است.

تبصره: مرجع تشخیص برای میزان مجاز خاک برداری اداره کل میراث فرهنگی استان است.

اراضی زیرشبکه ارتباطی (شبکه راه آهن / جاده‌های اصلی و راههای دسترسی):

۱۹. شبکه راه آهن در وضع موجود تثبیت و گسترش آن ممنوع است.

۲۰. ایجاد دسترسی‌های محلی و راههای فرعی جدید با استعلام و تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده و نظارت از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان قابل اجرا خواهد بود.

۲۱. تردد انواع و اقسام خودروهای سبک و سنگین بر آثار تاریخی مشهود شهر کهن مثل تپه‌های تاریخی - فرهنگی ممنوع است. تردد وسایط نقلیه فقط در راهها و گذرگاههای مجاز بلامانع است.

۲۲. مداخلات مربوط به مسایلی که مقیاسشان فراتر از خدمات محلی است مانند ایجاد راههای اصلی و طرح‌های ناحیه‌ای و مانند آن با استعلام، تأیید و تصویب نقشه‌های ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان و سازمان میراث فرهنگی کشور و نظارت و تأیید پایان کار از سوی این سازمان قابل اجرا خواهد بود.

#### ضوابط حریم منظری مجموعه آثار شهر کهن نیشابور

این ضوابط بر کلیه عرصه‌ها و آثار با ارزش شناسایی شده در محدوده حریم مترتب است و در عین حال هر یک از آثار مذکور دارای حریم و ضوابط ویژه خود نیز هستند که اعلام شده یا متعاقباً اعلام می‌گردد:

۱. هرگونه توسعه و عمران در حریم منظری نیشابور می‌بایست در راستای حفظ پیوستگی میان بینالود و دشت نیشابور و حفظ ارزشهای فرهنگی - تاریخی و طبیعی - زیست محیطی با توجه به چشم‌اندازهای طبیعی بینالود صورت پذیرد.

۲. هرگونه عملیات عمرانی، منطقه‌ای و شهری و مانند آن می‌بایست علاوه بر هماهنگی با سایر دستگاهها به تأیید سازمان میراث فرهنگی کشور نیز برسد.

۳. بافت کشاورزی و باغ‌های موجود در دامنه‌های بینالود، به عنوان یک ویژگی تاریخی-طبیعی و نیز شاهد ارتباط حیاتی بین شهر و روستا در منطقه، حفاظت شود.
  ۴. ایجاد تأسیسات صنعتی که موجب آلودگی محیط گردد ممنوع است. آن دسته از کارخانه‌هایی که قبلاً احداث شده و موجب آسیب به منظر شده‌اند، پس از اتمام عمر مفید می‌بایست برچیده شوند. تا زمان برچیده شدن کامل کارخانه‌ها می‌بایست آلاینده‌های آنها در حد استاندارد بین‌المللی کنترل شده و به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد.
  ۵. قطع درختان کهنسال و دخالت، آسیب‌رساندن و تخریب در مسیر قناتها، چشمه‌ها، مسیل‌ها، نهرها و رودخانه‌ها و ریختن هرگونه زباله و مواد آلاینده و نخاله و هدایت فاضلاب به درون آنها ممنوع است. هرگونه فعالیت در حریم رودخانه‌ها ضمن رعایت ضوابط وزارت نیرو و هماهنگی لازم با سازمان میراث فرهنگی انجام پذیرد.
  ۶. عرصه‌های نظامی طبق قوانین حفاظت آثار تاریخی - فرهنگی و کنواسیون‌های جهانی پذیرفته شده از سوی جمهوری اسلامی ایران می‌بایست محدود شده و در آینده به مناطق مناسب منتقل شوند.
- توجه: در داخل محدوده شهر و در بخش‌های حدفاصل بافت تاریخی ملاک عمل (محدوده طرح بافت قدیم) و بافت تاریخی ابلاغ شده، لازم است به ضوابط سازمان میراث فرهنگی ارجاع داده شود.

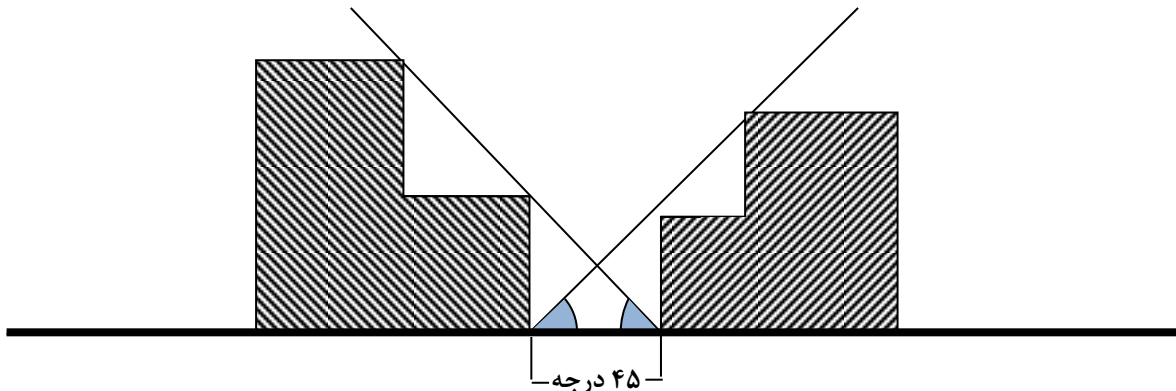
## ۹- سایر ضوابط و مقررات

### ۹-۱- ضوابط و مقررات معماری و ارتفاع ساختمان بر محور ها

- ارتفاع ساختمان در پلاک های واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۲۰ متر نباید از عرض خیابانهای مربوطه تجاوز نماید و چنانچه ارتفاع از عرض بیشتر باشد می بایست به همان اندازه عقب نشینی کند و به عبارت دیگر ارتفاع ساختمان در معابر با عرض کمتر از ۲۰ متر باید همواره داخل زاویه ۴۵ درجه ای که راس آن روی ضلع مقابل خیابان باشد قرار گیرد.

**تبصره ۱:** چنانچه ساختمان دارای دو یا چند بر باشد، عرض گذرگاه عریض تر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

**تبصره ۲:** چنانچه ساختمان از مرز پلاک عقب نشسته باشد، ارتفاع ساختمان میتواند به اندازه دو برابر میزان عقب نشستگی به اضافه میزان فوق محاسبه شود.



**تبصره ۳:** مبدا کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری و با توجه به طرح اجرایی معبر تعیین خواهد شد.

### ۹-۲- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه های ارتباطی به ویژه میداین جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می شوند بنابراین ساختمان سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگی های معینی باشند. این ویژگی های معین در چار چوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری ( طرح های تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد.

تا زمان تهیه طرح های مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

الف- ساختمان های پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

ب- ارتفاع ساختمانها در چهار گوشه تقاطع مساوی باشد.

پ- پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

ت- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگی های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.

ث- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطع و میداین بر اساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تامین شود.

ج- طرح قطعات مجاور میدان و تقاطع ها باید به تایید کمیته فنی سیما و منظر شهری برسد.

### ۹-۳- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمانهای نیمه تمام و بناهای مخروبه

نظر به اینکه در محدوده خدماتی شهر، زمین های بایر، باغات پراکنده، بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا ساختمان های نیمه تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آنها سال هاست متوقف بوده و منافی پاکی و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی می باشد، لذا در اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین ها، بناها و ساختمان های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن می بایست مورد تصویب شورای شهر قرار گیرد، از طرف شهرداری به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیبا سازی منظر نازیبای محل مورد نظر از طریق دیوار کشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخروبه و یا اجرای طرح نماسازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و قابل نصب بر روی بدنه یا اسکلت ساختمان اقدام نمایند، در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نماسازی موقت توسط شهرداری تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری ها وصول خواهد شد.

### ۹-۴- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد

اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده قانونی شهر، احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد:

الف- مرمت پشت بام از قبیل عایق کاری (قیر گونی و یا ایزوگام، پوشش آسفالت، اندود کاهگل، نصب موزائیک).

ب- تعویض موزائیک ساختمان و راه پله.

پ- سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی.

ت- نماسازی، اعم از ساختمان و یا دیوار حیاط.

ث- محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف بندی، باغچه بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ.

خ - نصب، تعمیر یا تعویض سرویس های بهداشتی.

چ - تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان.

ح - لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شرفاژ مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد، احداث منبع گازوئیل زیر حیاط.

خ - حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن.

د- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر ۲ متر مربع.

ذ- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.

ر- رفع نواقص بهداشتی ساختمان، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان.

**تبصره:** کلیه اقدامات ساختمانی فوق مشروط به اینکه مزاحمتی از جمله سد معبر برای عابران و سایر افراد ایجاد ننماید مجاز می باشد. در صورت ایجاد مزاحمت و تایید این امر توسط کارشناس شهرداری، شهرداری مجاز به جلوگیری از این امر می باشد.

**۹-۵- حریم ها**
**۹-۵-۱- حریم خطوط برق**

- حریم خطوط برق فشار قوی طبق ضوابط وزارت نیرو باید رعایت شود.
- احداث هر گونه ساختمان در این حریم ها ممنوع می باشد. گذراندن لوله یا جاده و شبکه در این حریم منوط به موافقت وزارت نیرو است.

**جدول حریم خطوط برق**

ولتاژ خطوط به کیلو ولت		۱۱	۲۰	۳۳	۶۶	۱۳۲	۲۳۰	۴۰۰	۷۵۰
فاصله از دو طرف (متر)	حریم درجه ۱	۳	۳	۵	۹	۱۵	۱۷	۲۰	۲۵
	حریم درجه ۲	۵	۵	۱۵	۲۰	۳۰	۴۰	۵۰	۶۰

- در حریم درجه یک احداث بنا و ایجاد باغ کلاً ممنوع می باشد فقط زراعت فصلی مجاز است.
- در حریم درجه ۲ درختکاری و زراعت فصلی مجاز می باشد. بدیهی است فقط درختان میوه با ارتفاع کم مجاز است.
- در محدوده شهرها برای ایجاد بنا در حریم درجه ۲ باید مجوز لازم را از وزارت نیرو و ادارات تابعه گرفت.

**۹-۵-۲- حریم لوله های آبرسانی**

- حریم لوله های آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر ۳ متر از هر طرف، به قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف)، حریم از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف) می باشد.
- حریم لوله های آبرسانی موازی در هر طرف از حد خارجی آخرین لوله و بر حسب قطر آن محاسبه می شود.

**۹-۵-۳- حریم لوله گاز**

- حریم مسیر لوله اصلی گاز در خارج از محدوده شهرها (برای احداث ساختمان) از هر طرف ۲۵۰ متر می باشد.
- طبق ضوابط شرکت ملی گاز ایجاد هر نوع ساختمان و گذراندن لوله یا شبکه در این حریم اختصاصی ممنوع است (مگر با نظر شرکت ملی گاز).
- حریم لوله گاز رسانی داخل محدوده شهر به شرح زیر است:

**جدول حریم لوله گاز**

عرض حریم از هر طرف	قطر لوله
۲۵ متر	کمتر از ۶ اینچ
۵۰ متر	۶ الی ۱۸ اینچ
۱۰۰ متر	بیش از ۱۸ اینچ



## ۹-۵-۴- حریم خطوط فیبر نوری

- حریم خطوط فیبر نوری یک متر از هر طرف می باشد.

## ۹-۵-۵- حریم راه ها

حریم قانونی راه و راه آهن، محدوده ای از اراضی بستر و حاشیه راه و راه آهن است که توسط مراجع ذی صلاح تعیین می شود.

صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوار کشی و تاسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:

الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحذات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر)، تونل، دیوار حائل، پاسگاه های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع های همسطح و غیر همسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تاسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می باشد.

ب- صدور مجوز برای ایجاد مستحذات در زمین هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمین هایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی ربط اخذ و ارایه نماید. ایجاد مستحذاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.

تبصره: محصور کردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداکثر یک متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می کند بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی بلامانع است.

پ- اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راه ها و راه آهن های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تاسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحذات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تاسیسات زیر بنایی) عبارتند از:

- ۱- شبکه های تاسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.
- ۲- افزایش حریم راه ها و ایجاد تاسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکاتبه تاسیسات زیر بنایی ایجاد شده.

**تبصره ۱-** در مواردی که عرض نوار یادشده برای تاسیسات زیربنایی بر اساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است.

**تبصره ۲-** برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تاسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - شورای انقلاب است.

ت- ایجاد مستحذاتی نظیر شهرک های صنعتی و مسکونی، مجتمع های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها با رعایت مفاد فوق بلامانع است.



**تبصره ۱-** واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، و نظایر آنها در قالب مجتمع های خدماتی و رفاهی و در مکان هایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز و مشارکت غرف و فروشگاههای پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی تعیین نموده یا می نماید، مستقر و احداث می شوند.

**تبصره ۲-** ایجاد هرگونه مستحذات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راه ها در موارد زیر ممنوع است:

- ۱- در سمت دیگر راه هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته اند.
  - ۲- در ضلع خارجی کمربندی ها و کنارگذرها.
  - ۳- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحذات جدید باعث کاهش زاویه و محدوده دید گردد.
  - ۴- بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.
- ث- احداث مستحذات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راه ها و راه آهن های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرح های هادی، مجاز می باشد.
- تبصره ۵-** در روستاهای فاقد طرح هادی صدور مجوز در چارچوب موارد فوق مجاز است.

ج- به منظور تامین حداکثر ایمنی برای راه ها و راه آهن های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی با توجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند.

ماده ۳- کلیه مستحذاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راه ها و راه آهن های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذی ربط در حال احداث می باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:

الف: ممنوعیت ایجاد مستحذات در نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ب: تجدید نظر در جانمایی اعیانی برای تامین بیشترین فاصله اعیانی از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

پ: تامین دسترسی مناسب.

#### ۹-۵-۶- حریم ویژه راه آهن

به استناد نامه شماره ۱۰۴۴۳/ص ۳۷ تاریخ ۱۳۸۹/۸/۱۳ اداره کل راه آهن خراسان و براساس قانون اصلاح قانون ایمنی راهها مصوب ۱۳۷۹ و آئین نامه های مصوب سال ۱۳۸۱ حریم خطوط راه آهن کشور از محور خط به طرفین ۱۷ متر (جمعاً ۳۴ متر) و ۳۰ متر اول بعد از حریم راه آهن دارای کاربری تاسیسات زیربنایی است و هرگونه ساخت و ساز در این محدوده ممنوع میباشد. همچنین ایجاد مستحذات در محدوده ۷۰ متری بعد از ۴۷ متر یاد شده منوط به اخذ مجوز از راه آهن میباشد.

#### ۹-۵-۷- حریم تصفیه خانه فاضلاب

برای هرگونه ساخت و ساز در اطراف تصفیه خانه فاضلاب باید حریم تعیین شده توسط شرکت آب و فاضلاب استان یا شهرستان را رعایت نمود.

#### ۹-۵-۸- حریم مسیل ها و تالاب ها

در شهر نیشابور چند رشته مسیل وجود دارد. حریم این مسیل های موجود از طرف سازمان آب و فاضلاب استان خراسان رضوی و شهرستان نیشابور تعیین می شود و احداث ابنیه در حریم های مذکور مجاز نمی باشد.

#### ۹-۵-۹- حریم انهار (کال ها و..)

حریم انهار نسبت به آبدهی آنها مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ هیات وزیران به شرح جدول زیر می باشد:

**جدول میزان آبدهی و شبکه آبیاری**

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم در طرفین (متر)
بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲
۱۵-۱۰ متر مکعب در ثانیه	۸
۱۰-۵ متر مکعب در ثانیه	۶
۵-۲ متر مکعب در ثانیه	۴
۲-۱ مکعب در ثانیه	۴
۱۰۰۰-۱۰۰ متر مکعب در ثانیه	۲ تا ۱
کمتر از ۱۰۰ متر مکعب در ثانیه	۱

**تبصره ۱:** برای مسیل ها مواردیکه قبلا اجرا و ملاک عمل قرار گرفته اند (حریم ملاک عمل) ملاک خواهند بود.

**تبصره ۲:** اراضی حریم صرفا به منظور ایجاد فضاهای باز و سبز عمومی و گذرگاه پیاده مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

**تبصره ۳:** دسترسی مستقیم املاک مجاور به حریم و استفاده از آنها به عنوان راه عبوری اتومبیل رو مجاز نمیشد.

#### ۹-۵-۱۰- حریم خطوط و تاسیسات مخابرات

— احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم مراکز (Local central transit) مطلقا ممنوع است.

— برای احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در خارج از حریم فوق نیز لازم است که مجوز لازم از شرکت مخابرات دریافت شود.

— رعایت حریم خطوط مخابراتی، تاسیسات ایستگاه های مخابراتی و دکل های مربوط به مخابرات با استعلام آخرین ضوابط و مقررات ملاک عمل و مورد تایید مربوط به حریم اینگونه فعالیت ها از وزارت پست و تلگراف و تلفن امکان پذیر و رعایت مفاد آن برای کلیه متقاضیان احداث بنا الزامی است.



### پیوست شماره ۱: ضوابط و مقررات بافت قدیم نیشابور (حوزه مرکزی)

در این حوزه با توجه به وجود طرح مصوب برای محدوده مزبور، کلیه ضوابط و مقررات طرح بافت قدیم نیشابور مصوب ۸۸/۲/۲ ملاک عمل قرار خواهد گرفت. همچنین برای اراضی نهالستان و ۹۰۰ واحدی مسکن مهر، رعایت ضوابط و مقررات طرح آماده سازی الزامی است.

وزارت مسکن و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر نیشابور

راهنمای نقشه:

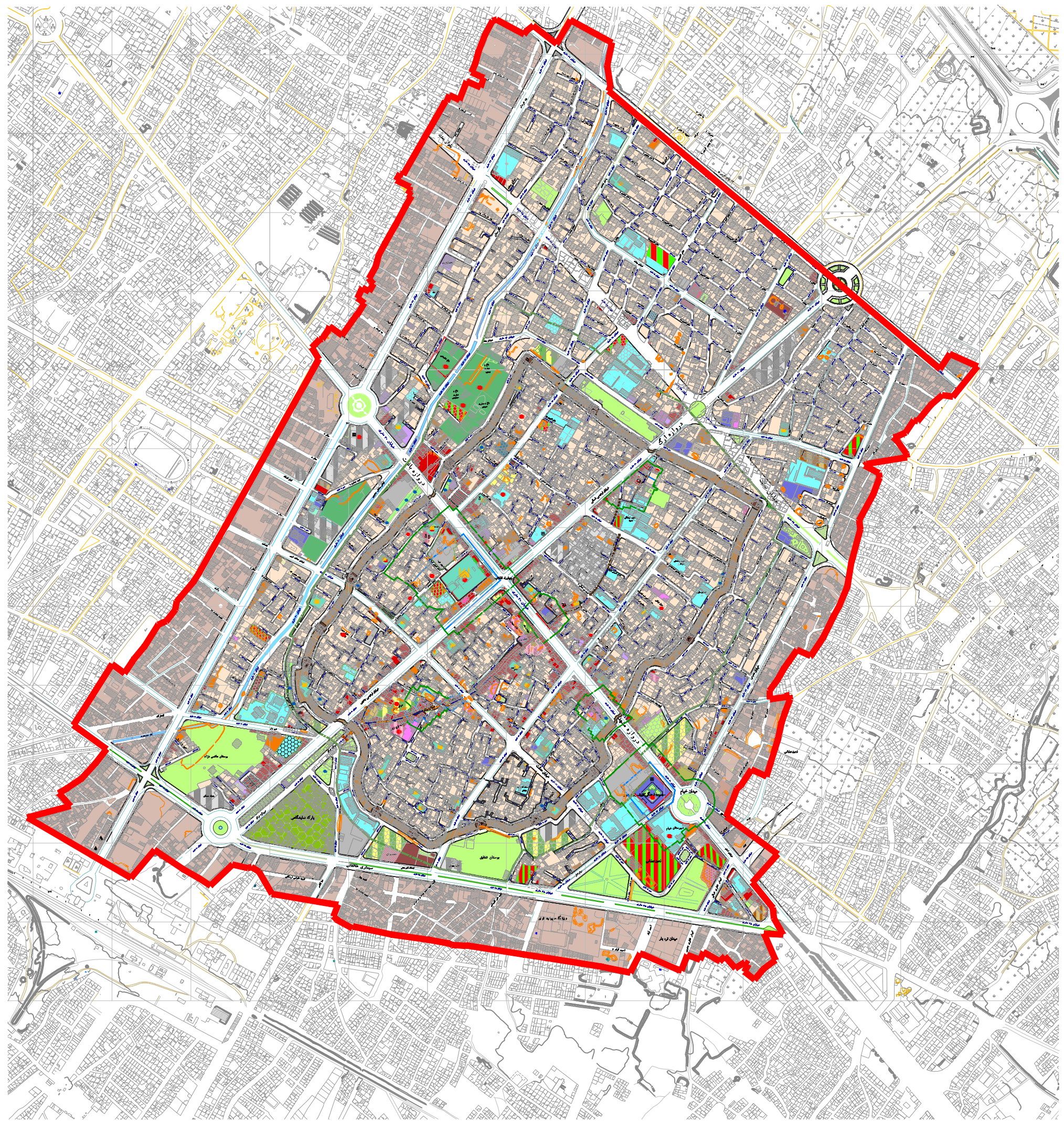
موجود پیشنهادی	
	مسکونی
	تجاری
	تجاری-مسکونی
	مذهبی
	آموزشی
	کودکستان
	دبستان
	راهنمایی
	دبیرستان
	هنرستان
	پیش دانشگاهی
	فرهنگی
	اداری
	انتظامی
	بهداشتی
	درمانی
	خدمات
	ورزشی
	کارگاهی
	پارکینگ
	انبارها
	فضای سبز
	باغ مسکونی
	مسیل (کال منوچهری)
	جهانگردی-پذیرایی
	تاسیسات و تجهیزات
	تیمچه
	سرای
	بناهای با ارزش تاریخی
	حریم درجه یک
	حریم درجه ۲
	حریم درجه ۳
	موقعیت تقریبی برج
	موقعیت تقریبی بارو
	سبز مختلط
	سبز ویژه
	سبز نمایشگاهی
	سرویس عمومی-کیوسک
	(به تشخیص شهرداری)
	محدوده طراحی
	طبق طرح تفصیلی مصوب شهر
	محدوده مطالعات

عنوان نقشه .

کاربری اراضی پیشنهادی بافت فرسوده



مهندسان مشاور رای فن



**پیوست شماره ۲- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱**

اراضی باغ و زراعی موجود در محدوده طرح جامع، مشمول این قانون می باشد.

**پیوست شماره ۳- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵**

رعایت این مصوبه برای کلیه اراضی واقع در محدوده طرح جامع، الزامی است.

**پیوست شماره ۴- ضوابط مناسب سازی محیط برای کم توانان جسمی حرکتی**

**پیشنهادات سازمان بهزیستی در خصوص مناسب سازی محیط عمومی و شهری**

ماده ۹ کنوانسیون بین المللی حقوق معلولان با عضویت رسمی ایران- دسترسی: به منظور توانمندسازی افراد دارای معلولیت جهت زندگی مستقل و مشارکت کامل در تمامی جنبه های زندگی، دولت های عضو تدابیر مناسبی را جهت تضمین دسترسی افراد دارای معلولیت بر مبنای دسترسی برابر با سایرین به محیط فیزیکی، ترابری، اطلاعات و ارتباطات و سایر تسهیلات و خدمات ارائه شده به عموم در مناطق شهری و روستایی اتخاذ می نمایند. تدابیر مذکور مشتمل بر تشخیص و حذف موانع دسترسی معلولان می باشد.

**ماده ۲ قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب سال ۱۳۸۳/۲/۱۶ مجلس محترم شورای اسلامی**

کلیه وزارت خانه ها، سازمان ها، موسسات، شرکت های دولتی و نهادهای عمومی و انقلابی موظفند در طراحی، تولید و احداث ساختمان ها و اماکن عمومی، معابر و وسایل خدماتی به نحوی عمل نمایند که امکان دسترسی و بهره مندی از آنها برای معلولان همچون افراد عادی فراهم گردد.

همچنین رعایت مصوبه مناسب سازی محیط برای کم توانان جسمی حرکتی (مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۰۱ شورای فنی استان) الزامی است. شایان ذکر است که این مصوبه در چند جلد تهیه شده و یکی از بخش های آن مناسب سازی فضاهای شهری جهت حضور افراد کم توان و معلول می باشد؛ رعایت مصوبات این بخش ضروری می باشد.

## ۱۰- ضوابط و مقررات حریم شهر

### ۱۰-۱- محدوده حریم شهر نیشابور

حریم شهر محدوده ای است که امکان توسعه بلند مدت شهر در آن محتمل است، هرگونه ساخت و ساز در آن، تحت کنترل و نظارت شهرداری انجام می شود. نتیجه این کار جلوگیری از ساخت و ساز بی رویه و در نهایت ایجاد بستر مناسبی برای توسعه بلند مدت شهر می باشد.

طبق ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهر حریم شهر تحت نظارت دقیق سازمان مجری قرار می گیرد تا علاوه بر کنترل فعالیت های عمرانی از بروز هر گونه تعارض و ناهماهنگی بین داخل و خارج محدوده شهر جلوگیری به عمل آید. محدودیت استقرار برخی از کاربریها در سطح شهر از سویی شرایط مساعد اراضی اطراف شهر (شیب، جنس خاک، توپوگرافی، قیمت زمین و غیره) باعث تمایل ذینفوذان و صاحبان سرمایه به سرمایه گذاری و فعالیت در اراضی ارزانتر خارج از محدوده ی شهر شده است .

### ۱۰-۱-۱- عوامل موثر در تعیین حریم شهر نیشابور

عواملی که در تعیین حریم شهر نیشابور مد نظر قرار گرفته است عبارتند از:

- حفاظت و جلوگیری از ساخت و ساز بی رویه در زمین های کشاورزی اطراف شهر
- حفاظت از محیط زیست طبیعی در محدوده بلا فصل شهر
- ملحوظ نمودن گرایشات توسعه و هدایت توسعه در حریم شهر
- حفاظت از عرصه های طبیعی با تدوین ضوابط و پهنه های حفاظتی
- تقویت مدیریت محلی و ایجاد بستر مشارکت در نظام مدیریت گردشگری منطقه
- قرار گیری فعالیت های مرتبط با اشتغال شهروندان در داخل حریم شهر
- قرار گیری تاسیسات و تجهیزات شهری از قبیل کشتارگاه، گورستان و بازار های دام و یامنابع آب... در داخل حریم شهر
- قرار گیری تاسیسات و تجهیزات عمومی، رفاهی، آموزشی و نظایر آن در داخل حریم شهر
- کنترل ساخت و ساز در اراضی اطراف محورهای ارتباطی مهم که بیشتر در معرض توسعه قرار دارند.
- قرار گیری مناطق گردشگری باغرود و بوژان و باغشن گچ در حریم شهر، با توجه به نقش شهر نیشابور به عنوان یکی از بزرگترین قطب های گردشگری منطقه
- طرح های مصوب موجود و طرح های فرادست
- توجه به کانونهای سکونتی موجود و لزوم هدایت و کنترل توسعه با توجه به توان مدیریتی دهیاری ها

### ۱۰-۱-۲- تعیین محدوده حریم شهر نیشابور

مساحت حریم شهر نیشابور حدود ۳۸۶۸۷٫۸ هکتار است. حریم شهر حدود ۱۱ برابر محدوده شهر نیشابور است و از اطراف به این عوارض محدود می شود.

۱. از شمال پایین تر از مجتمع فولاد تا باغروود به خطوط ارتفاعی (منحنی میزان) ۱۴۰۰ متر.
۲. در شمال از حد فاصل باغروود تا بوژان به خطوط ارتفاعی (منحنی میزان) ۱۶۰۰ متر.
۳. از شرق به آبادیهای سوقند (امامزاده)، دارالسلام، کلاته اقبال، بوژمهران و سپس با عبور از کمر بندی به روستای سعیدیه (سعید آباد).
۴. از جنوب به آبادی های نورآباد و سپس منطبق بر حریم شهر کهن، روستای کارجیح و سپس منطبق بر خطوط انتقال.
۵. از جنوب غرب منطبق بر خطوط فشار قوی تا روستای رحیم آباد که محل تقاطع محور سبزووار و خط فشار قوی است. سپس روستای میر اباد، روستای کابلی، رشید آباد و مجتمع فولاد و در نهایت به ارتفاعات ۱۴۰۰.

### ۱۰-۲- پهنه بندی حریم شهر

پهنه های شناسایی شده در محدوده حریم

محدوده حریم شهر، شامل چهار پهنه و سه مکان می باشد که عبارتند از:

**پهنه ها:**

- زراعی
- طبیعی
- تاریخی
- حفاظتی و آبخیزداری

**مکان ها:**

- محدوده گردشگری باغروود
- پادگان
- نیروگاه

مساحت هر یک از پهنه ها در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول مساحت پهنه های محدوده حریم شهر (هکتار)**

پهنه	مساحت (هکتار)
زراعی	۲۹۷۰۰٫۴
طبیعی	۲۰۵۳٫۶
تاریخی	۲۹۸۱٫۲
حفاظتی و آبخیزداری	۲۲۸۷٫۸



مساحت هر یک از مکان ها در جدول زیر ارائه شده است:

**جدول مساحت مکان های محدوده حریم شهر (هکتار)**

مساحت (هکتار)	مکان
۵۰۶,۴	محدوده گردشگری باغرود
۴۳۹,۷	پادگان
۱۰۹,۴	نیروگاه

با توجه به تقسیمات ارائه شده در محدوده حریم شهر، کل حریم به لحاظ تراکم فعالیت، به سه نوع تراکم تفکیک شده است. که عبارتند از:

- تراکم کم فعالیت
- تراکم متوسط فعالیت
- تراکم زیاد فعالیت

هر یک از پهنه ها با توجه به ویژگی غالب و نوع تراکم تقسیم شده اند. جدول زیر مساحت، ویژگی غالب و نوع تراکم هر کدام از پهنه ها را ارائه می کند:

**جدول مساحت، ویژگی غالب و نوع تراکم پهنه های حریم شهر (هکتار)**

نوع تراکم	ویژگی غالب	مساحت (هکتار)	پهنه
کم، متوسط و زیاد	زراعت نوع ۱ و ۲	۲۹۷۰۰,۴	زراعی
کم	حفاظتی طبیعی با توجه به وجود ارتفاعات و چشم اندازها	۲۰۵۳,۶	طبیعی
کم	حفاظتی تاریخی - فرهنگی	۲۹۸۱,۲	تاریخی
کم	حفاظتی آبخیز داری برای حفاظت از منابع آب	۲۲۸۷,۸	حفاظتی و آبخیزداری

#### ۱-۲-۱۰ معرفی پهنه ها و زیر پهنه ها

##### پهنه طبیعی:

در برگرنده ارتفاعات موجود در شمال شرقی شهر نیشابور است که به عنوان پهنه حفاظتی - طبیعی در نظر گرفته شده است که با توجه به ارتفاعات موجود تعریف و شناسایی شده است این پهنه در برگرنده اراضی واقع در خطوط ارتفاعی ۱۴۰۰ تا ۱۶۰۰ متر است.

### پهنه حفاظتی و آبخیزداری:

در برگیرنده اراضی زراعی و منابع آب شرب شهر است که به دلیل وجود منابع آب شهر در این منطقه رویکرد حفاظتی- آبخیزداری حاکم خواهد بود.

### پهنه تاریخی:

این پهنه محدوده حریم مجموعه فرهنگی - تاریخی شادیاخ را در بر میگیرد که با توجه به ممنوعیت های موجود در این حریم ساخت و سازها و بارگذاری فعالیتی در آن مشمول ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان خواهد بود.

### پهنه زراعی:

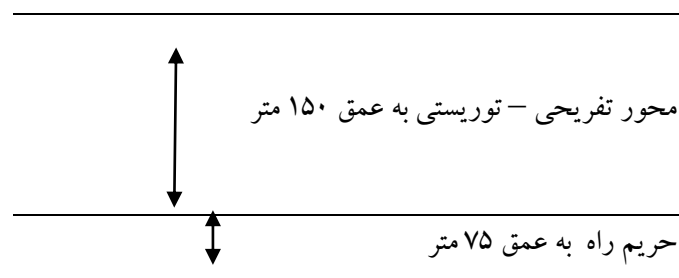
این پهنه در برگیرنده اراضی زراعی نوع یک است که این دسته از اراضی با توجه به طرح جامع ناحیه ۸۱ از نظر میزان و نوع فعالیت های مجاز در آن از سایر اراضی زراعی متمایز شده اند.

این پهنه شامل ۴ زیرپهنه می باشد که در زیر به توضیح هر کدام می پردازیم:

- **زیرپهنه محدوده گردشگری باغروود:** این زیر پهنه شامل اراضی مستقر در امتداد محور های بوژان و باغروود و باغشن گچ است و شامل اراضی با ارزش از نظر چشم اندازهای طبیعی و محیطی دارای قابلیت برای گردشگری و اکوتوریسم می باشد. با توجه به ویژگی ها و شرایط طبیعی و برد زیست محیطی منطقه ، این زیر پهنه در طبقه گردشگری پراکنده قرار می گیرد که بایستی از احداث فعالیتهای گردشگری متمرکز پرهیز نمود . کارکردهای مجاز و نوع بارگذاری با توجه به اولویت فعالیت ها ارائه شده است .

محور باغروود از میدان امام رضا در شهر شروع و در راستای شمال شرقی با عبور از اراضی کشاورزی و مرتعی در نهایت به ارتفاعات بینالود ختم می شود. محور بوژان نیز از بزرگراه نیشابور مشهد آغاز و در امتداد شمال شرقی تا روستای بوژان پیش میرود که وجود چشم اندازهای طبیعی و شرایط میکرو اقلیمی مناسب این محورها، لزوم توجه به بحث اکوتوریسم را آشکار می سازد.

زیر پهنه تفریحی توریستی پراکنده به عمق حدود ۱۵۰ متر بعد از حریم ۷۵ متری محور (یا یک پلاک و بلوک فضایی) و با توان تفرج گسترده منطبق است. (مطابق شکل زیر)





- **زیر پهنه فعالیت‌های ناسازگار با توسعه شهری:** این زیر پهنه با بیشترین تراکم فعالیت‌های ناسازگار با توسعه های شهری، بخش جنوبی حریم پیشنهادی شهر را در بر می‌گیرد و کاربری‌هایی که با توسعه های شهری ناسازگار هستند همچون کشتارگاه و بازارهای دام موجود و پیشنهادی و گورستان را در خود جای می‌دهد. این زیر پهنه با نظر به جهت باد غالب و شیب عمومی زمین و فاصله از منابع آب شهر انتخاب شده است.
  - **زیر پهنه فعالیت‌های سازگار با توسعه شهری:** این زیر پهنه در برگیرنده بیشترین تراکم فعالیت های سازگار با توسعه شهری است. با توجه به اینکه اولویت توسعه شهر در بخش طرح پیشنهادی پس از توسعه درون زا توسعه به سمت غرب در نظر گرفته شده، این محدوده به عنوان محدوده سازگار با توسعه شهری که توسعه های آتی شهر (فرا تر از افق طرح جامع) می‌تواند در آن اتفاق بیافتد تعریف شده است. همچنین کاربریهایی که در مقیاس شهر و فراتر عمل می‌کنند و با توسعه شهری سازگار هستند میتوانند در این محدوده مستقر شوند.
  - **زیر پهنه ساماندهی (کالبدی):** این زیر پهنه در مبادی ورودی شهر از سمت کاشمر به طول یک کیلومتر از محدوده شهر به سمت کاشمر و سبزوار از محدوده شهر تا حد فاصل کمربندی شهر مشخص شده اند. با توجه به ضرورت توجه ویژه به ورودی های شهر تعیین و از نظر فعالیت های مجاز به استقرار در این پهنه ها محدودیت هایی به ویژه برای استقرار فعالیت های کارگاهی و تعمیرگاهی وجود خواهد داشت.  
عمق این محور به میزان ۱۵۰ متر از بر معبر خواهد بود.
- تبصره ۵:** در صورت استقرار بخشی از یک پلاک در محدوده زیر پهنه ساماندهی (کالبدی) و بخشی دیگر خارج از آن پلاک عمل برای کل پلاک زیر پهنه ای خواهد بود که بیشترین درصد از مساحت پلاک در آن مستقر شده است.
- علاوه بر پهنه ها و زیرپهنه های مشخص شده، محور بزرگراهی نیشابور - مشهد با توجه به نقش ترانزیتی دارای ضوابط ویژه ای خواهند بود. این محور بخشی از مسیر ترانزیتی اصلی تهران - مشهد است که ارتباط شهر نیشابور با کلانشهر مشهد را برقرار می‌سازد. لزوم استقرار مجتمع های رفاهی - خدماتی با توجه به نقش مذهبی شهر مشهد و نقش گردشگری شهر نیشابور و حجم بالای تردد زائر و گردشگر در این محور ضروری به نظر می‌رسد.
- بدیهی است که این پهنه بندی و زیرپهنه ها پاسخگوی تک پلاک های واقع در حریم نبوده و برای کنترل و هدایت توسعه در حریم در مقیاس کلان ضوابط و مقررات کالبدی را ارائه کرده است. که می‌بایست در ادامه، برای پاسخگویی دقیق به درخواستها در حریم شهر، طرح جامع حریم شهر برای تعیین ظرفیت هر یک از عملکردها با توجه به خصلت گردشگری منطقه از یک طرف و لحاظ نمودن محدودیت توان محیط طبیعی و همچنین سقف میزان مخاطب این منطقه براساس طرحهای بالادست از طرف دیگر، تهیه و در مراجع ذیصلاح تصویب شود.
- هر یک از مکان ها با توجه به ویژگی غالب و نوع تراکم تقسیم شده اند. جدول زیر مساحت، ویژگی غالب و نوع تراکم هر کدام از مکان ها را ارائه می‌کند:

**جدول مساحت، ویژگی غالب و نوع تراکم مکان های حریم شهر (هکتار)**

نوع تراکم	ویژگی غالب	مساحت (هکتار)	مکان
متوسط	گردشگری- تفریحی	۵۰۶,۴	محدوده گردشگری باغرود
زیاد	نظامی	۴۳۹,۷	پادگان
زیاد	تاسیسات	۱۰۹,۴	نیروگاه

**استقرار صنایع مزاحم:** این مکان در برگیرنده محدوده های پیرامون محور نیشابور سبزوار است که استقرار فعالیتهای سبک صنعتی و کارگاهی باتوجه به جهت باد غالب شهر از موقعیت خوبی برخوردار بوده و در پهنه بندی حریم پیشنهادی نیز این محدوده به عنوان محدوده استقرار کارگاهها در نظر گرفته شده است.

**تعمیرگاهی - کارگاهی:** با توجه به طرح های موجود در زمینه ساماندهی مشاغل مزاحم شهری این مکان در برگیرنده محدوده هایی است که کاربری های صنعتی و کارگاهی مزاحم شهری در آن استقرار خواهند یافت.

**محور طبیعی - گردشگری باغرود:** این مکان در شمال شرقی محدوده حریم و شرق محور باغرود واقع شده است. که با توجه به فعالیت گذشته و حال آن، دارای ویژگی گردشگری- تفریحی می باشد.

**پادگان:** این مکان در قسمت شمال شهر و محدوده حریم شهر واقع شده است. که دارای فعالیت نظامی است.

**نیروگاه:** این مکان در شمال محدوده حریم شهر و در مجاورت پادگان واقع شده است. فعالیت این مکان در گروه تاسیساتی می باشد.

### ۱۰-۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از پهنه ها و زیر پهنه ها

تعیین انواع فعالیت های مجاز، مشروط و ممنوع از اهداف ساماندهی و استفاده صحیح از اراضی حریم شهر است تا از آمیختگی فعالیت های مختلف جلوگیری شود و ساماندهی فضایی فعالیت ها به شکلی بهینه صورت پذیرد.

### ۱۰-۳-۱ ضوابط مربوط به نحوه استفاده و ساخت و ساز در پهنه های طبیعی، حفاظتی - آبخیزداری و تاریخی:

شایان ذکر است که پهنه زراعی شامل ۴ زیر پهنه می باشد، و در جدولی جداگانه به بررسی این پهنه و زیر پهنه های آن می پردازیم:

## ضوابط مربوط به نحوه استفاده و ساخت و ساز در پهنه های طبیعی، حفاظتی - آبخیزداری و تاریخی

پهنه	فعالیت غالب	کارکردهای مجاز	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر ارتفاع	حداکثر سهم بهره برداری انتفاعی	توضیحات
طبیعی	طبیعی با توجه به وجود ارتفاعات و چشم اندازها	باغداری و کشاورزی (کاشت محصولات سالانه و دائمی و سبزی کاری و باغبانی (هیدروپونیک) و کاشت محصولات توام بادامداری در بهره برداریهای خانوار (سنتی) و جنگلداری، مرتعداری	-	مطابق با ضوابط جهاد کشاورزی	۱	معادل سطح اشغال	۴	-	حداقل تفکیک ها بر اساس ضوابط و مقررات اداره جهاد کشاورزی
		تجهیز فضا برای گردشگری در محیط بدون هر گونه احداث بنا	-	۱	-	۱	-	-	-
		زنبورداری	-	-	-	-	-	-	-
حفاظتی و آبخیزداری	حفاظتی آبخیزداری برای حفاظت از منابع آب	باغداری و کشاورزی (کاشت محصولات سالانه و دائمی و سبزی کاری و باغبانی (هیدروپونیک) و کاشت محصولات توام بادامداری در بهره برداریهای خانوار (سنتی) و جنگلداری، مرتعداری	-	مطابق با ضوابط جهاد کشاورزی	۱	معادل سطح اشغال	۴	-	حداقل تفکیک ها بر اساس ضوابط و مقررات اداره جهاد کشاورزی
		زنبورداری	-	-	-	-	-	-	-
		پارک های بازی همساز با محیط	۳	۴	۱	۴	۴	۷۰٪	-
		تجهیز فضا برای گردشگری در محیط بدون هر گونه احداث بنا	۲,۵	۲	۱	۲	۴	۱۰٪	-
تاریخی	تاریخی فرهنگی	رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حریم شهر کهن نیشابور الزامی است.							

## • استفاده های مشروط

- استقرار تاسیسات و تجهیزات زیربنایی مشروط به مکانیابی براساس شاخصهای هر فعالیت و طی مراحل قانونی خواهد بود.

- نگهداری و تجهیز محورهای ارتباطی موجود با طرح مصوب در اراضی کشاورزی مشروط به رعایت ضوابط و مقررات زیست محیطی
- احداث تأسیسات کشاورزی و دامپروری وابسته به کشاورزی مانند انبارها و تأسیسات آبرسانی که موجب تقویت ساختار مجموعه شود، اینگونه موارد تابع ضوابط و مقررات خاص خود و جهاد کشاورزی می‌باشند و با رعایت این مقررات بلامانع است.
- انواع صنایع تبدیلی و روستایی و توسعه روستا در راستای مواد اولیه برداشتی و بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه و ضمن اخذ نظرات کارشناسی دستگاه‌های ذیصلاح از جمله فعالیت‌های مشروط در این پهنه‌ها به شمار می‌رود. (۱)
- سکونت دائم مشروط به استقرار در محدوده روستاها
- خدمات کشاورزی و دامپروری در صورتیکه در سطوح کوچک و با رعایت ضوابط زیست محیطی صورت گیرد بلامانع بوده و در غیر این صورت باید زیر نظر سازمان ذیربط و به تایید کارگروه ذیربط استان برسد.
- ایجاد تجهیزات خطی شامل خطوط گاز، تلفن، برق مشروط به رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی و سایر سازمانهای ذیربط
- تأمین برق و گاز (تولید، انتقال و توزیع برق و گاز) در ابعاد کوچک بلامانع است در غیر این صورت ضروریست، ضمن رعایت ضوابط سایر سازمانهای ذیربط در محدوده دیگر اراضی، جانمایی و احداث شود.
- در زمینه حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات شامل حمل و نقل زمینی و یا از طریق لوله همچنین به صورت بزرگراه در محدوده دشت نیاز به توجه اقتصادی و زیست محیطی دارد.

#### • استفاده های ممنوع ناسازگار

به جز فعالیتهای مجاز و مشروط، سایر فعالیتهای ممنوع می باشد.

#### ضوابط مداخله

- هرگونه بهره برداری از زمین، نیازمند تهیه طرح مطابق با کارکردهای تعریف شده، الگوی معماری بومی، سازگاری با محیط طبیعی و طبق ضوابط و مقررات ارائه شده و طی مراحل قانونی و استعلام از سازمانهای مربوطه و بررسی و تصویب طرح در مراجع ذیصلاح است.
- پهنه های طبیعی، حفاظتی-آبخیزداری و تاریخی، به عنوان ارتفاعات و پهنه حفاظتی تلقی می‌شود و هرگونه بهره برداری انتفاعی اختصاصی و یا بارگذاری و احداث مستحذات ثابت غیر از موارد خاص (محدوده روستاها و اطراف آن در قالب طرح هادی و همچنین کارکردهای مجاز تعریف شده در ضوابط حریم توسعه و عمران شهر) غیرمجاز است.
- در این پهنه ها، در اراضی زراعی و مراتع و قلمستان های موجود هر گونه تفکیک و افراز مطابق جدول زیر خواهد بود . بدیهی است تفکیک های کوچکتر از این ضابطه غیر مجاز خواهند بود.

(۱) استناد به ضوابط و مقررات وزارت جهاد کشاورزی



باغ و قلمستان دیم	باغ و قلمستان آبی	زراعی دیم	زراعی آبی	نوعیت اراضی
۵	۲,۵	۲۰	۵	حداقل تفکیک و افراز بر حسب هکتار

- صدور مجوز برای فعالیت‌های مجاز به استقرار در این پهنه می‌بایست از طریق اداره جهاد کشاورزی و با تایید اداره کل محیط زیست و تثبیت کاربری از طریق کارگروه ذریبط و نظارت از طریق شهرداری صورت گیرد.
- در کلیه زیر حوزه‌ها در باغات دایر موجود، رعایت ضوابط و مقررات جهاد کشاورزی برای هرگونه تفکیک و افراز مطابق با قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی الزامی است.
- میزان و سهم حداکثر سطح بهره برداری انتفاعی برای کاربردهای مختلف در این پهنه با توجه به رویکرد حفاظت محیط طبیعی و در نظر گرفتن ظرفیت برد محیطی، به صورت جدول زیر ارائه شده است. با توجه به جدول زیر میزان آزادسازی یا فضایی که نباید هیچگونه مداخله خاصی در بستر طبیعی انجام گیرد به دست می‌آید.

**حداکثر بهره برداری انتفاعی برای کاربردهای مختلف در پهنه‌های طبیعی، حفاظتی و آبخیزداری و تاریخی**

خصوصی	نیمه عمومی	عمومی	نوع بهره برداری و فعالیت	
			مالکیت اراضی	
غیر مجاز		%۳۰	تا ۵ هکتار	
			۵ تا ۲۵ هکتار	
			بیش از ۲۵ هکتار	
غیر مجاز	%۴۰	%۵۰	تا ۵ هکتار	
	%۳۵	%۴۵	۵ تا ۲۵ هکتار	
	%۳۰	%۴۰	بیش از ۲۵ هکتار	

- مابقی اراضی فوق بایستی بدون هرگونه مداخله و هرگونه ممنوعیت ورود بوده و سهم میزان آزادسازی برای بهره برداری انتفاعی از اراضی واقع در حریم شهر، طبق ضوابط و مقررات ارائه شده در کاربردهای مجاز تعریف شده است. (صرفاً به صورت سبز و باز و یا فضاهای تجهیز شده عمومی بدون هرگونه ساخت و ساز)
- در واگذاری‌های دولتی، کلیه آماده سازی و تجهیز فضا برای بهره برداری غیر انتفاعی و یا فضای عمومی توسط بهره بردار صورت می‌گیرد. ولی اراضی سهم تجهیز فضای عمومی نمی‌تواند واگذار شود و بهره بردار صرفاً حق تجهیز فضا بهره برداری انتفاعی عمومی را با شرایط خاص و به صورت ورود آزاد و یا ورود کنترل شده (نه ممنوعیت ورود) را دارد.
- نظارت بر آزادسازی‌ها در حریم شهر نیشابور بر عهده شهرداری خواهد بود.
- در این حوزه هرگونه محصوریت بیش از ۲۰۰۰ متر ممنوع است و این محصوریت نیز الزاماً بایستی شفاف باشد. یادآور می‌شود که این محصوریت، صرفاً برای حفاظت از محدوده‌های تاسیسات و خدمات پشتیبان گردشگری است.
- هرگونه واگذاری اراضی دولتی برای بهره برداری انتفاعی اختصاصی و یا تک عملکردی انتفاعی مانند سکونت موقت و یا دائم و یا احداث رستوران ممنوع است.
- هرگونه دیوار کشی سخت در حریم شهر ممنوع است.

**۱۰-۳-۲ ضوابط مربوط به نحوه استفاده و ساخت و ساز در پهنه زراعی و زیرپهنه های آن:**

استفاده های مجاز از اراضی پهنه زراعی با توجه به جدول ارائه شده در ادامه تعیین شده و لازم الاجرا خواهد بود:

**ضوابط مربوط به نحوه استفاده و ساخت و ساز در پهنه زراعی**

پهنه	زیر پهنه	کارکردهای مجاز	حداقل زمین مورد نیاز (هکتار)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر ارتفاع	حداکثر بهره برداری انتفاعی	توضیحات
زراعی	فعالیت‌های فاسازگار با توسعه شهری	باغداری و کشاورزی (کاشت محصولات سالانه و دائمی و سبزیکاری و باغبانی (هیدرو پونیک) و کاشت محصولات توام با دامداری در بهره برداریهای خانوار (دامداری سنتی) جنگلداری، مرتعداری	-	مطابق با ضوابط جهاد کشاورزی	۱	معادل سطح اشغال	۴	-	رعایت حداقل تفکیک ها بر اساس قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات الزامی است.
		دامداری و فعالیت های مرتبط	-	مطابق با ضوابط جهاد کشاورزی	۱	معادل سطح اشغال	۴	-	با رعایت حداقل فواصل مجاز، وفق ضوابط زیست محیطی و رعایت ضوابط سازمان جهاد کشاورزی

- جهت استقرار فعالیتهای مورد نظر در پهنه زراعی سازگار با توسعه شهری و پهنه حفاظتی کالبدی، استاد و توجه به قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات و همچنین ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ضروری می باشد.



### فعالیت های مشروط:

- خدمات تعمیرگاهی و خدمات مشاغل مزاحم شهری در قالب مجتمع و در حوزه نفوذ معابر اصلی در صورت طی فرآیند مکانیابی و با طراحی ویژه
- مجتمعها و کارگاههای روستایی (دامداری سنتی، کارگاه بسته بندی محصولات باغی، خشکبار و غیره، صنایع دستی روستایی و ..) طبق طرح هادی روستا براساس نحوه اشتغال روستائیان به صورت مجتمع در مجاورت روستاها مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات زیست محیطی، جهاد کشاورزی و سایر مراجع ذیصلاح
- تاسیسات و تجهیزات زیربنایی مشروط به رعایت کلیه ضوابط سازمانهای مربوطه و عدم ایجاد مزاحمت برای سایر کاربریها و همچنین عدم آلایندگی بصری و زیست محیطی
- خدمات رفاهی بین راهی مشروط به رعایت کلیه ضوابط سازمان مربوطه
- سکونت دائم مشروط به استقرار در محدوده روستاها
- استقرار کارگاهها و صنایع روستایی شامل صنایع کشاورزی و صنایع دستی؛ در پیرامون روستاهای واقع در حریم شهر با شرایط زیر مجاز خواهد بود:  
یک - سرمایه گذار ساکن یا بومی آن روستا باشد.
- دو - نوع صنعت از صنایع مرتبط با زمینه های فعالیتی روستا (مطابق با مطالعات طرح هادی روستا) باشد.
- با تایید ارگان متولی صنعت مذکور و رعایت کامل ضوابط محیط زیست و تهیه طرح طبق ضوابط و مقررات هر حوزه و بررسی و تایید آن در کارگروه ذیربط مجاز به استقرار است.
- استقرار صنایع مشروط به رعایت ضوابط زیست محیطی و به ویژه فاصله از مراکز سکونتی

### استفاده های ممنوع ناسازگار

- بجز فعالیتهای مجاز و مشروط، امکان سایر فعالیتهای ممنوع می باشد.

### ضوابط مداخله

- در کلیه زیر حوزه ها در باغات دایر موجود، رعایت ضوابط و مقررات جهاد کشاورزی برای هرگونه تفکیک و افراز مطابق با قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی الزامی است.
- هرگونه بهره برداری از زمین، نیازمند تهیه طرح مطابق با کارکردهای تعریف شده، الگوی معماری بومی، سازگاری با محیط طبیعی و طبق ضوابط و مقررات ارائه شده و طی مراحل قانونی واستعلام از سازمانهای مربوطه و بررسی و تصویب طرح در مراجع ذیصلاح است.
- حداکثر مساحت تجهیز و بهره برداری انتفاعی با محدودیت و ممنوعیت وروداز محیط، طبق جداول به تفصیل کارکردها ارائه شده است، برای دریافت مجوز بهره برداری انتفاعی در حریم شهر، تجهیز فضای گردشگری عمومی الزامی است.

- در واگذاریهای دولتی، کلیه آماده سازی و تجهیز فضا برای بهره برداری غیر انتفاعی و یا فضای عمومی توسط بهره بردار صورت میگیرد ولی اراضی سهم تجهیز فضای عمومی نمیتواند واگذار گردد و بهره بردار صرفاً حق تجهیز فضا بهره برداری انتفاعی عمومی را با شرایط خاص و به صورت ورود آزادویا ورود کنترل شده (نه ممنوعیت ورود) را دارد. -میزان و سهم حداکثر سطح بهره برداری انتفاعی برای کارکردهای مختلف در این پهنه با توجه به رویکرد حفاظت محیط طبیعی و در نظر گرفتن ظرفیت برد محیطی، به صورت جدول زیر ارائه شده است.

**حداکثر بهره برداری انتفاعی برای کارکردهای مختلف در حریم شهر نیشابور**

خصوصی	نیمه عمومی	عمومی	نوع بهره برداری و فعالیت	
			مالکیت اراضی	
غیر مجاز	٪۵۰	٪۵۵	تا ۵ هکتار	
	٪۴۵	٪۵۰	۵ تا ۲۵ هکتار	
	٪۴۰	٪۴۵	بیش از ۲۵ هکتار	
٪۴۵	٪۷۰	٪۷۵	تا ۵ هکتار	
٪۴۰	٪۶۰	٪۷۰	۵ تا ۲۵ هکتار	
٪۳۵	٪۵۰	٪۶۵	بیش از ۲۵ هکتار	

- مابقی اراضی فوق بایستی بدون هرگونه مداخله و هرگونه ممنوعیت ورود بوده و سهم میزان آزادسازی برای بهره برداری انتفاعی از اراضی واقع در حریم شهر، طبق ضوابط و مقررات ارائه شده در کارکردهای مجاز تعریف شده است. (صرفاً به صورت سبز و باز و یا فضاهای تجهیز شده عمومی بدون هرگونه ساز)
- هرگونه واگذاری اراضی دولتی برای بهره برداری انتفاعی اختصاصی و یا تک عملکردی انتفاعی مانند سکونت موقت و یا دائم و یا احداث رستوران ممنوع است.
- هرگونه دیوارکشی سخت در حریم شهر ممنوع است.

#### ضوابط مداخله ویژه محور باغروود:

هر گونه اقدامی به منظور تغییر وضعیت موجود باغات و مزارع داخل محدوده محور گردشگری باغروود مستلزم رعایت قوانین و ضوابط وزات جهاد کشاورزی (در رابطه با اراضی واقع شده در حریم شهر) می باشد. علاوه بر این لازم است کلیه مصوبات کشوری در رابطه با باغات و اراضی کشاورزی موجود در حریم شهرها در رابطه با محور باغروود نیز التزام اجرایی یابد.

بر این اساس رعایت تمام ضوابط و مقررات آمده در بندهای زیر لازم الاجرا می گردد.

- هر گونه اقدام به تقسیم، تفکیک، افراز و تغییر و تبدیل کاربری اراضی کشاورزی و باغات اطراف محور گردشگری (برخلاف موارد قانونی مجاز مصوبات کشوری)، ممنوع است و پیگردهای قانونی را بدنبال دارد.
- در اجرای تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغات اطراف محور گردشگری، مرجع قانونی سازمان جهاد کشاورزی بوده و کلیه مصوبات آن سازمان التزام اجرایی دارد.
- تفکیک، افراز و تقسیم این گونه اراضی تنها پس از تایید و صلاح دید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.
- ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت ها و مراجع مربوط در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ های واقع در خارج از محدوده شهر و اطراف محور باغروود و شهرک ها و
- طرح هادی روستایی، می بایستی نسبت به استعمال نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) اقدامات لازم را مبذول دارند.
- برای تفکیک اراضی واحداث بنا در حریم شهر درموردی که ضوابط و مقررات مربوط به شهر آنها را در اطراف محور مجاز دانسته است، با رعایت حریم جاده ها، نهرها، مسیلهها، قنوات، خطوط انتقال نیرو، خطوط و شبکه های مخابراتی، لوله های انتقال نفت و گاز و کلیه ی تاسیساتی که لازم است حریم آنها حفظ شود، الزامی است.

#### ۱۰-۳-۳- ضوابط و مقررات مربوط به کمربند سبز حفاظتی:



برای هدایت و کنترل توسعه در اطراف محدوده شهر و همچنین ایجاد تفاوت حس فضایی-عملکردی در محدوده و حریم شهر، بخشهایی از اراضی واقع در حریم شهر نیشابور در اطراف محدوده مصوب شهر به عنوان کمربند سبز و حفاظتی تعریف شده است. عمق عمومی این کمربند سبز حفاظتی در مرز محدوده شهر ۱۵۰ متر است.

- هرگونه بارگذاری و ساخت و ساز که نیاز به مستحذات دارد و یا بهره برداری انتفاعی اختصاصی در این حوزه ممنوع بوده و صرفاً فعالیتهای کشاورزی، باغداری و ایجاد فضاهای سبز و باز عمومی و پارک شهری بدون هرگونه محدودیت و ممنوعیت ورود و هرگونه احداث سازه مجاز به فعالیت خواهد بود.

**تبصره ۱-** فعالیتهای شکل گرفته در حال حاضر در صورتی که دارای مجوز از نهادهای قانونی باشند از ضوابط فوق مستثنی هستند، سایر کاربریها و فعالیتهای که به صورت غیرمجاز شکل گرفته است میبایست مطابق با ضوابط و مقررات برخورد قانونی شود.

**تبصره ۲-** در صورتی که کاربریها و فعالیت هایی قبلاً شکل گرفته اند که در منافات با طرح جدید هستند، در زمان بازسازی و یا توسعه میبایست ضوابط و مقررات جدید ملاک عمل آنها قرار گیرد.

**تبصره ۳-** هرگونه حصارکشی در محدوده کمربندی سبز حفاظتی ممنوع میباشد و رعایت ضوابط و مقررات جهاد کشاورزی در این مورد الزامی است.

#### ۱۰-۳-۴- ضوابط عمومی کلیه پهنه ها و زیرپهنه ها

در کلیه پهنه های شناسایی شده رعایت موارد زیر ضروری است:

- حریم راه ها، به عنوان نوار حفاظتی که احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در آن ممنوع می باشد. عبارتست از: تا عمق (۱۵۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین ورودی کلیه راه های بین شهری به طول (۵) تا (۲۰) کیلومتر از انتهای محدوده حریم هر شهر، مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساخت و ساز قرار گیرند، تا عمق (۱۵۰) متر در طرفین تمام طول جاده های کمربندی که خارج از محدوده حریم شهرها واقع می گردند رعایت مقررات مربوط به حریم قانونی راه ها در تمام موارد الزامی است.

- حریم راههای روستایی به شرح زیر خواهد بود:

۱- حریم کلیه راههای روستایی (درجه ۱ و ۲ و ۳) عبارتست از اراضی بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله (۱۲,۵) متر از محور راه در هر طرف، به قسمتی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن (۲۵) متر شود.

۲- در مواردی که راه روستایی اجباراً از داخل روستا عبور نماید، حریم آن عبارتست از اراضی واقع بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله (۷/۵) متر از محور راه در هر طرف، به قسمتی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن (۱۵) متر شود.

**تبصره ۱-** در مواردی که لازمست حریمهای ذکر شده تقلیل یا افزایش یابد بنا به پیشنهاد وزارت جهاد سازندگی و

تصویب کمیته‌ای متشکل از نمایندگان وزارتین راه و ترابری و جهاد سازندگی و سازمان برنامه و بودجه به ریاست معاون عمرانی استانداری اقدام می‌گردد. (اصلاحی ۱۳۷۰/۳۱/۲/۱۱)

**تبصره ۲ -** کشاورزی در حریم راه‌های روستایی در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد سازندگی بر جسم راه آسیب نزند مجاز است.

- ایجاد خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و بعد از حریم راه‌ها از شمول این آئین‌نامه (حریم راه‌های روستایی مصوب ۱۳۶۹/۲/۱۹ هیات وزیران) مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

احداث بنا و تأسیسات در نوار حفاظتی پس از اخذ پروانه و رعایت حریم قانونی راه و تأیید کیفیت دسترسی توسط وزارت راه و شهرسازی در موارد زیر مجاز می‌باشد.

۱- تأسیساتی که بهره‌برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغها بدون آنها مقدور نباشد.

۲- تأسیسات خدماتی و رفاهی جانبی راه از قبیل پمپ بنزین، رستوران، تعمیرگاه و امثال آنها با رعایت ضوابط قانونی مربوط به هر یک از آنها پس از رعایت حریم قانونی راه.

۳- ساختمان‌هایی که پروانه آنها با رعایت مقررات مربوط قبل از تاریخ ۱۳۶۹/۶/۱ صادر شده است.<sup>۴</sup>

- ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات مربوط به طرح‌های آب و فاضلاب و برق، لوله‌کشی‌های نفت و گاز، تأسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع‌های مسکونی و سایر تأسیسات متعلق به سازمان‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژه‌ها و طرح‌های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیت‌دار مربوط می‌باشد و مقامات تهیه‌کننده و تصویب‌کننده این قبیل پروژه‌ها و طرح‌ها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را به ترتیبی که در این آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری زراعی و باغات مقرر شده، بنمایند.

- جداول ارائه شده، ضوابط و مقررات عام و خاص را در زیرحوزه‌ها هر حوزه تراکم فعلیتی بیان کرده است، اما برای صدور هرگونه مجوز بهره‌برداری از زمین، تهیه طرح مطابق با کارکردهای تعریف شده، الگوی معماری بومی، سازگاری با محیط طبیعی و منطبق بر ضوابط و مقررات ارائه شده وطنی مراحل قانونی و بررسی و تأیید مراجع ذیصلاح الزامی است.

۳- تبصره ۱ "بند ۲" (مصوبه شماره ۱۴۲۲۲۱۴ ت ۵۶ مورخ ۱۳۶۹، ۲، ۲۷ به شرح زیر اصلاح گردید.

تبصره ۱- درموردی که لازم است حریمهای ذکر شده تقلیل یا افزایش یابد بنابه پیشنهاد کمیسیون متشکل از نمایندگان وزارتین جهادسازندگی راه و ترابری و سازمان برنامه و بودجه به ریاست معاون عمرانی استانداری به تصویب اکثریت وزراء عضو کمیسیون زیربنایی و صنعت دولت خواهد رسید.) "حسن حبیبی - معاون اول رییس جمهور

۴ - به موجب مصوبه شماره ۷۰۴۶۵ ت/۱۴۷ ک مورخ ۷۰/۱۰/۱۴ به ماده ۴ آئین‌نامه الحاق شده است.

- برای پرهیز از تمرکز فعالیتها، بهره برداری بهینه از فضا و گرایش به سمت تعادل فضایی در حوزه های توسعه، تشویق به سرمایه گذاری در بخشهای انتفاعی عمومی و نیمه عمومی (فرهنگی، ورزشی، تفریحی-توریستی و...) و از همه مهمتر حفظ اراضی حریم و به ویژه حفظ اراضی منابع طبیعی و دولتی، کاهش فشار محیطی بر بستر طبیعی، حفظ اراضی زراعی و باغی و...، سهمی از هر نوع واگذاری و یا هرگونه درخواست برای استقرار کاربریهای عمومی (فضاهای ورزشی روباز، پارک بازی، پیست دوچرخه سواری و...) و نیمه عمومی) مانند مجتمعهای فرهنگی، چندعملکردی، اردوگاه آموزشی و (...) و یا اختصاصی) مانند مجموعه های باغ ویلا و... در حریم شهر بایستی بدون هرگونه مداخله و یا ایجاد سازه و بارگذاری فعالیتی باشد.

- میزان و سهم حداکثر سطح بهره برداری انتفاعی برای کاربردهای مختلف در حریم شهر باتوجه به رویکرد حفاظت محیط طبیعی و در نظر گرفتن ظرفیت برد محیطی، به صورت جدول زیر ارائه شده است، و برای معیندار بودن سرمایه گذاری بخش خصوصی، اراضی خصوصی قابلیت انتفاعی بیشتری در کلیه کاربریها نسبت به اراضی دولتی مدنظر قرار گرفته است.

**تبصره:** در صورت استقرار بخشی از یک پلاک در یک پهنه و بخشی دیگر در پهنه ای دیگر، ملاک عمل برای کل پلاک پهنه ای خواهد بود که بیشترین درصد از مساحت پلاک در آن مستقر شده است. با توجه به جدول زیر میزان آزادسازی یا فضایی که نباید هیچگونه مداخله خاصی در بستر طبیعی انجام گیرد به دست می آید.

حداکثر بهره برداری انتفاعی برای کاربردهای مختلف در حریم شهر نیشابور

نوع بهره برداری و فعالیت		عمومی			نیمه عمومی			خصوصی		
		تراکم کم	تراکم متوسط	تراکم زیاد	تراکم کم	تراکم متوسط	تراکم زیاد	تراکم کم	تراکم متوسط	تراکم زیاد
شهری	تا ۵ هکتار	۵۵٪	۴۵٪	۳۰٪	۳۵٪	۵۰٪	غیر مجاز			
	۵ تا ۲۵ هکتار	۵۰٪	۴۰٪	۲۵٪	۳۰٪	۴۵٪	غیر مجاز			
	بیش از ۲۵ هکتار	۴۵٪	۳۵٪	۲۰٪	۲۵٪	۴۰٪	غیر مجاز			
خصوصی	تا ۵ هکتار	۷۵٪	۶۵٪	۵۰٪	۷۰٪	۵۵٪	۳۵٪	۴۵٪	غیر مجاز	
	۵ تا ۲۵ هکتار	۷۰٪	۶۰٪	۴۵٪	۶۰٪	۵۰٪	۳۰٪	۴۰٪	غیر مجاز	
	بیش از ۲۵ هکتار	۶۵٪	۵۵٪	۴۰٪	۵۰٪	۴۵٪	۳۰٪	۳۵٪	غیر مجاز	

- در آزاد سازی ها، در صورت وجود معبر دسترسی، آزادسازی باید از آن بخش از زمین که به معبر دسترسی دارد انجام شود.

- شهرداری میبایست بر آزادسازی های انجام شده در حریم نظارت داشته باشد.



- هرگونه واگذاری اراضی دولتی برای بهره برداری اختصاصی (مانند سکونت موقت به افراد) و یا بهره برداری انتفاعی اختصاصی ممنوع است.
- رعایت کلیه ضوابط و قوانین آب منطقه ای از جمله قانون آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار طبیعی و مسیل های واقع در شهرها و حریم استحفاظی آنها و قانون تعیین حریم دریاچه احداثی در پشت سدها در این حوزه و حوزه های مشابه الزامی است.
- در اراضی زراعی و مراتع و قلمستان های موجود هر گونه تفکیک و افزاز مطابق جدول زیر خواهد بود . بدیهی است تفکیک های کوچکتر از این ضابطه غیر مجاز خواهند بود.

نوعیت اراضی		زراعی آبی	زراعی دیم	باغ و قلمستان آبی	باغ و قلمستان دیم
حداقل تفکیک و افزاز بر حسب هکتار		۵	۲۰	۲,۵	۵

- هرگونه بهره برداری از اراضی در حریم شهر به صورت مغایر با اهداف طرح و ضوابط فوق، امتیاز واگذاری اراضی دولتی را لغو و در صورت خصوصی بودن ، امتیاز بهره برداری را کان لم یکن خواهد نمود.
- مساحت های اعلام شده اراضی را شامل میگردد که قبل از تاریخ فوق دارای سند رسمی با مالکیت خصوصی باشند.
- حداقل عرض معابر در کاربری های عمومی یا اختصاصی در واحدهای بزرگ مقیاس، طراحی مجتمعها و ... نبایستی کمتر از ۱۸ متر باشد . این معبر الزاما ترافیکی سواره رو نبوده و بایستی به صورت باغراه با ترکیب فضای سبز برای تسهیل حرکت پیاده و دوچرخه تجهیز گردد.
- هرگونه دیوارکشی سخت در حریم شهر ممنوع است .
- برای تمامی فعالیت های با بهره برداری عمومی یا اختصاصی باید نسبت به تأمین آب بهداشتی به وسیله استعلام از ارگانهای ذیربط و نیز دفع بهداشتی فاضلاب اقدام گردد.
- در کلیه فعالیتها پیش بینی واحدهای خدمات اضطراری خصوصا آشنشانی مطابق با ضوابط سازمان آشنشانی به گونهای که امکان ارائه خدمات به کل مجموعه را داشته باشد الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ایمن سازی محیط جهت ناتوانان و کم توانان جسمی حرکتی به شرح پیوست شماره دو این ضوابط و مقررات الزامی است.
- تأمین پارکینگ برای شاغلین و بهره برداران به تعداد مورد نیاز با توجه به نوع فعالیت مورد نظر و برآورد تعداد بهره برداران در درون محوطه مطابق ضوابط و مقررات مربوط به هر فعالیت الزامی است و پارکینگها باید در نزدیکترین مکان به ورودی به محوطه و معابر دسترسی سواره به محوطه مکانیابی شوند.

- پارکینگ مورد نیاز هر یک از کاربریها باید در درون خود مجموعه تأمین گردد. پیشبینی پارک حاشیهای در حاشیة معابر اصلی ممنوع و در حاشیة معابر فرعی و محلی مجاز خواهد بود.
- پیشبینی پارکینگ دوچرخه، موتور و معلولین نیز در کلیة کاربریها الزامی است.
- ضرورت استفاده از الگوهای معماری بومی و عدم استفاده از مصالح غیربومی و رنگهای تند و مغل کیفیت فضایی حاصل از ترکیب محیط انسان ساخت با محیط طبیعی در محدوده (توجه به این ویژگیها علاوه بر سازگاری سازه با محیط میتواند در حفظ و ارتقاء کیفیت معماری بومی و همچنین جذب گردشگر و مخاطب نیز موثر بوده و از نظر اقتصادی نیز مقرون به صرفه باشد)
- در صورت استقرار یک پلاک در دو پهنه تعیین شده در حریم، ملاک عمل برای پلاک مورد نظر پهنه ای خواهد بود که بیش از ۵۰ درصد مساحت کل پلاک پس از تعریض در آن استقرار خواهد داشت.

### ۱۰-۳-۵- ضوابط مداخله در بستر طبیعی

#### ضوابط عمومی مداخله در بستر طبیعی

- هرگونه مداخله در اراضی با شیب عمومی بیش از ۱۵ درصد در کلیه حوزه ها ممنوع است و این اراضی با توجه به فرآیند تهیه طرح موضعی میبایست شناسایی و تثبیت شده و از بارگذاری در این حوزه پرهیز گردد، در حقیقت این ضابطه کنترلی به عنوان حفاظت از پهنه های طبیعی از اهمیت ویژه ای برخوردار بوده و میبایست مورد تاکید در روند تهیه طرحهای موضعی باشد.
- بستر طبیعی نمیتواند مورد تسطیح قرار گیرد و تسطیح تنها در سطح مجاز طبق ضوابط احداث بناهای پایدار مجاز است.
- تسطیح زمین جهت احداث بنا به میزان ۱٫۱ برابر سطح بنا مجاز است.
- هر گونه دخل و تصرف در پوشش گیاهی زمین اعم از درختان پایدار و یا گیاهان بومی فصلی مجاز نیست. جهت بهسازی فضای سبز تنها باید از گونه های گیاهی بومی استفاده شود.
- حریم رودخانه فصلی عبوری پشت رود بر مبنای استعمال صورت پذیرفته به میزان ۲۰ متر تعیین می شود. مالکیت این حریم متعلق به دولت در اختیار وزارت نیرو می باشد و هرگونه تجاوز به بستر و حریم رودخانه غیرمجاز میباشد.
- بر اساس طرح ناحیه ای رعایت حریم ۱۵۰ متری برای رودخانه هایی که در نقشه پهنه بندی حریم مشخص شده اند الزامی است (رودخانه های فاروب رومان، بوژان، بشرآباد و آفاسنگی).
- رعایت کلیه ضوابط و قوانین آب منطقه ای از جمله قانون آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها و.....، قانون تعیین حریم دریاچه احداثی در پشت سدها در این حوزه و حوزه های مشابه الزامی است.

#### ضوابط مداخله در رود دره ها



- این حوزه به سبب نقش مهمی که در سیستم همبسته بالادست پایین دست به عنوان محل جذب مواد و جریانات طبیعی دارد با ارزش، بسیار آسیب پذیر و نیازمند حفاظت است؛ اما چنانچه به درستی مدیریت شود و مطابق با توان و ظرفیت برد مورد بهره برداری قرارگیرد می تواند برای تفرج گسترده در تلفیق با حفاظت توسعه یابد.

- حریم رودخانه فصلی عبوری پشت رود بر مبنای استعلام صورت پذیرفته به میزان ۲۰ متر تعیین می شود.  
- حریم مذکور به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع تعیین شده است. مالکیت این حریم متعلق به دولت و در اختیار وزارت نیرو می باشد و هرگونه تجاوز به بستر و حریم رودخانه غیرمجاز میباشد.  
- رعایت حریم ۱۵۰ متری برای رودخانه هایی که در نقشه پهنه بندی حریم مشخص شده اند الزامی است.  
- رعایت کلیه ضوابط و قوانین آب منطقه ای از جمله قانون آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها و ..... قانون تعیین حریم دریاچه احداثی در پشت سدها در این حوزه و حوزه های مشابه الزامی است.

- مناسب ترین کاربریها برای این پهنه گونه های مختلف طبیعت گردی و باغداری است.  
- در زیرحوزه فعالیتی عمومی که به عمق یک پلاک یا حداقل ۵۰ متر از حریم رودخانه در نظر گرفته میشود ، فعالیت های مجاز به ترتیب اولویت عبارتند از:

۱- پارکهای عمومی تجهیز شده توسط شهرداری  
۲- باغهای موضوعی با گرایش های متنوع (زنبورداری، توتستان و پرورش کرم ابریشم، پرورش گیاهان تزئینی و دارویی، باغهای میوه که قابلیت گردش و میوه چینی داشته باشد، احداث سدهای خاکی و دریاچه های جدید و تجهیز باغ ها با آب)

- رعایت حریم مصوب رودخانه ها و همچنین اخذ مجوز از شرکت سهامی آب منطقه ای به اضافه ۸ متر از هر طرف به منظور حفظ و تامین رود راه جداره رودخانه با امکان استفاده بدون محدودیت عمومی  
- هرگونه دخل و تصرف در پوشش گیاهی زمین اعم از درختان پایدار و یا گیاهان بومی فصلی مجاز نیست . جهت بهسازی فضای سبز تنها استفاده و کاشت گونه های گیاهی بومی مجاز است.  
- ایجاد حصار به صورت شفاف با استفاده از گیاهان برای تعریف محدوده زمین (هرگونه دیوارکشی در این محدوده ها غیرمجاز است)

بهره گیری از راهکارهای زیر برای پیشگیری از وقوع سیل در روددره ها توصیه می شود:

۱- حفظ و گسترش پوشش گیاهی، ایجاد و ساخت سدها و آب بند ها برای کم کردن سرعت حرکت آب های جاری و ذخیره و انباشت آب ، ایجاد شیارهای به روی زمین های شیبدار در خلاف جهت شیب برای تجمع آب و گا ها توأم با عملیات بیو لوژیکی ، رعایت اصول و ضوابط مهندسی رودخانه در احداث پل ها مطابق استاندارد.

و اصلاح بستر رودخانه ها از طریق عریض کردن بستر، عمیق کردن رودخانه از طریق لایروبی انباشته های طبیعی و غیر طبیعی، تسطیح رودخانه، اصلاح مسیر برای کم کردن طول رودخانه طبق ضوابط و مقررات شرکت سهامی آب منطقه ای

- پخش سیلاب در زمین های اطراف و ثبت آمار و خسارت های سیل و یکنواخت سازی آمار و اطلاعات در ایستگاههای مختلف برای تحلیل علل بروز و تشدید سیل و برآورد دوره بازگشت

#### ۱۰-۴- ارزیابی اثرات زیست محیطی:

#### ۱۰-۴-۱- آیین نامه ( الگوی ) ارزیابی اثرات زیست محیطی ( مصوبه شماره ۱۵۶ شورای عالی )

در اجرای مصوبه شورای عالی حفاظت محیط زیست مورخ ۷۳/۱/۲۳ الگوی تهیه گزارش ارزیابی زیست محیطی به شرح زیر تعیین می گردد.<sup>۵</sup>

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 هکتارویا 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 .

<sup>۵</sup> مصوبه شورای عالی حفاظت محیط زیست در خصوص تعیین طرحها و پروژه های مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی مصوب ۱۳۹۰ به شرح پیوست ضوابط و مقررات حریم شهر

ماده ۵ - مجریان طرحها و پروژه هایی که مشمول ارزیابی اثرات زیست محیطی می شوند گزارش اجمالی به سازمان حفاظت محیط زیست ارائه 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 با توجه به ضوابط اعلام شده نظر نهایی 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 مسؤلیت 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.

**۱۰-۴-۲- 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:

مقیاس	عنوان پروژه
بیش از ۱۲۰ تخت یا بیش از ۲ هکتار	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 ۱۵۰ چادر یا کانکس و یا بیش از ۵ هکتار	اردوگاه و کمپینگ
بیش از ۵ هکتار	مجتمع های سیاحتی و تفریحی
در هر مقیاس	تاسیسات ساحلی ، حمام های آب معدنی

## ۱۱- اساس طرح

از آنجا که اساس طرح جامع طبق مصوبه ۶۳/۱۲/۲۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران بایستی در تهیه و تصویب طرح های توسعه و عمران مدنظر قرار گرفته و به عنوان بخشی از اسناد این قبیل طرح ها در شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب برسد، بنابراین موارد زیر مجموعه اساس طرح جامع شهر نیشابور بوده و نادیده گرفتن هر یک از آنها به عنوان مغایرت اساسی محسوب و لازم است این قبیل از مغایرت ها بعد از طی مراحل قانونی در صورت تصویب، به مرحله اجرا درآید.

### الف- سازمان فضایی شهر

#### ۱- نقش و عملکرد اصلی شهر :

بر اساس چشم انداز پیش بینی شده در سال ۱۴۰۵، شهر نیشابور مجموعه ای سرزنده متکی بر بافت تاریخی و بازار فعال در مرکز شهر، مراکز فرهنگی گوناگون با رویکرد به پیشینه تاریخی شهر، مراکز علمی، آموزشی و پژوهشی، و توجه به گردشگری و اکوتوریسم، ایجاد سرزندگی در شهر با توجه به قرارگیری در بستر طبیعی موجود و اراضی سبز پیرامون؛ یاد شده است.

ایجاد هرگونه تغییر و اختلال در نقش و عملکرد اصلی شهر که مانع از دسترسی به این چشم انداز شود؛ مغایرت اساسی می باشد.

#### ۲- مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهری :

تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهری مغایرت اساسی است. شهر نیشابور، شهری تک هسته ای است. هسته ی شهر، محل استقرار خدمات اصلی و مهم شهر بوده و منطبق بر بافت قدیم شهر است. الگوی استقرار خدمات بیشتر به صورت خطی و در امتداد محورهای اصلی است. ایجاد مراکز کمکی و فرعی از نظر طرح، مغایرت اساسی محسوب نمی شود.

#### ۳- معابر :

##### ۱-۳- نقش و عملکرد معابر

تغییر در نقش و عملکرد معابر شریانی درجه ۱ و ۲ مغایرت اساسی است. معابر فوق در نقشه اساس طرح مشخص شده اند.

با تاکید بر نقش معابر شریانی درجه یک و دو، هرگونه اقدام که منجر به تغییر نقش این شبکه ها شود، همچنین هرگونه ایجاد معبر شریانی جدید مغایرت اساسی خواهد بود.

هرگونه جابه جایی در محور شریانی درجه ۲ اصلی واقع در جنوب شهر پایین تر از محور راه آهن، به سمت جنوب مغایرت اساسی محسوب می شود.

##### ۲-۳- نقش و عملکرد معابر در بافت تاریخی :

هرگونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر نشان داده شده در طرح و بازگشایی معبر جدید ۱۲ متر و بیشتر و یا حذف معابر موجود در بافت های تاریخی مغایرت اساسی است.

#### ۴- ایجاد، تغییر اساسی و جابجایی یا حذف خطوط راه آهن، مترو، فرودگاه و منوریل :

شهر نیشابور دارای خطوط ریل راه آهن سراسری می باشد که از داخل شهر عبور می کند و هرگونه تغییر اساسی و جابجایی یا حذف آن مغایرت اساسی محسوب می شود. شهر فاقد خطوط مترو، منوریل و فرودگاه است.

#### ۵- تغییر و حذف و جابجایی کاربری های اصلی در سازمان فضایی:

تغییر و حذف و جابجایی کاربری هایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارد مغایرت اساسی است. کاربری هایی که به عنوان اساس طرح در نظر گرفته شده اند در نقشه اساس طرح ارائه شده است. ۱۰ درصد کاهش یا افزایش این کاربری ها بلامانع است.

#### ۶- بافت های نیازمند مداخله خاص :

این بافتها شامل بافت تاریخی، بافت فرسوده و سکونتگاه های غیر رسمی می باشد. کاهش یا افزایش بیش از ۵ درصد در محدوده بافت های نیازمند مداخله خاص، مغایرت اساسی است.

#### ۷- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی :

در طرح جامع نیشابور، تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی مغایرت اساسی محسوب می شود.

#### ۸- تهیه طرح های موضوعی - موضعی :

تهیه طرح های موضوعی - موضعی خارج از سیاست های طرح جامع و تغییر اولویت آنها (در صورتی که اولویت بندی خاصی برای آن در طرح ذکر شده و رعایت اولویت دارای اهمیت باشد جزء اساس طرح تلقی می شود).

اولویت بندی پروژه های موضعی پیشنهادی:

- تهیه طرح مرمت فاز ۱ و ۲ بازار نیشابور

- تهیه طرح ویژه محدوده فرهنگی تاریخی عطار و خیام

- مطالعه و امکان سنجی اجرای طرح برج و بارو نیشابور

ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

#### ۱- سال افق طرح جامع :

تغییر در سال افق طرح جامع مغایرت اساسی محسوب می شود. افق طرح سال ۱۴۰۵ است.

#### ۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری :

تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر به شرح زیر مغایرت اساسی است :

طرح جامع شهر نیشابور تا سقف جمعیتی ۳۱۵ هزار نفر را پاسخگو خواهد بود. تغییر در محاسبات جمعیتی تا ۵ درصد، مغایرت اساسی نمی باشد.

تغییر در تراکم ساختمانی، تفکیک نصاب قطعات و افزایش واحدپذیری که منجر به تجاوز از ۵ درصد سقف جمعیتی پیشنهادی شود، مغایرت اساسی می باشد.

هرگونه بارگذاری جمعیتی بیشتر از پیش بینی طرح جامع، در حدفاصل محور شریانی درجه ۱ و خط محدوده شهر در قسمت شمال، به علت وجود منابع آب شرب شهر در این محدوده مغایرت اساسی محسوب می شود.



## ج- جهات و حدود کلی توسعه

### ۱- محدوده شهر :

تغییر در محدوده شهر مغایرت اساسی محسوب می شود. محدوده پیشنهادی شهر ۳۵۰۹,۵ هکتار است. تغییر در مساحت محدوده شهر هنگام تهیه طرح تفصیلی و فقط برای یک بار در حد تدقیق پلاک و حداکثر به اندازه نصاب تفکیک، مغایرت اساسی نمی باشد.

### ۲- حریم پیشنهادی :

تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی می باشد. مساحت حریم پیشنهادی شهر نیشابور ۳۸۶۸۷,۸ هکتار است.

### ۳- تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر :

تغییر بیش از ۱۰ درصد سطح روستاهای واقع در حریم شهر ، با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می باشد.

## د- سطوح و سرانه های کاربری های شهری

### ۱- سرانه کاربری های خدماتی :

تغییر سرانه کاربری های خدماتی طرح جامع شهر مغایرت اساسی است. در شهر نیشابور سرانه های حداقل (کف) و حداکثر (سقف) شورای عالی به عنوان مبنا قرار می گیرد. کاهش سرانه کاربری های خدماتی در سطح حوزه ها تا ۲۵ درصد مجاز است ولی بیشترین از این مقدار مغایرت اساسی محسوب می شود.

### ۲- تغییر کاربری عرصه های باغی و زراعی و نهالستان های منابع طبیعی :

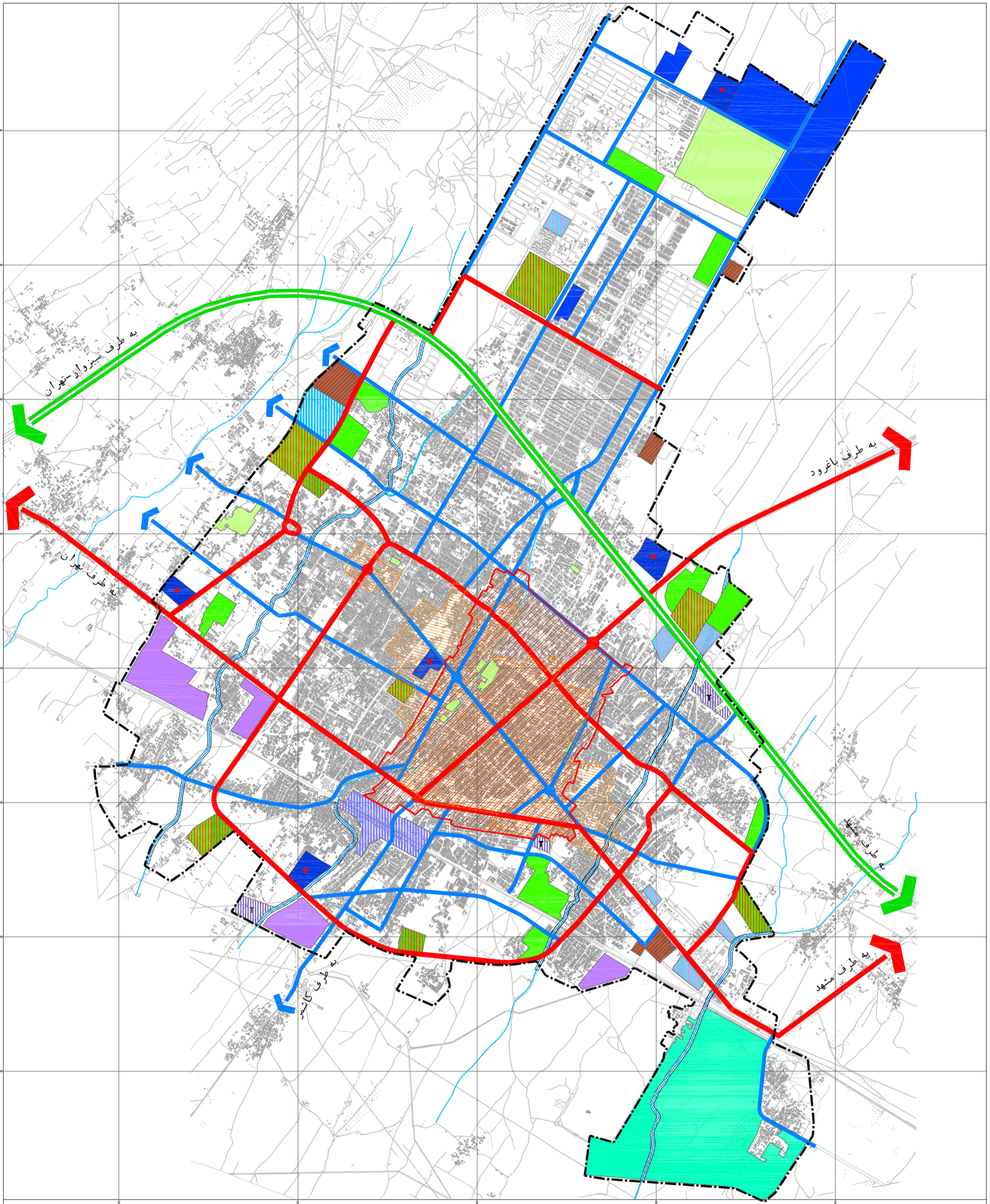
تغییر کاربری عرصه های باغی و زراعی و نهالستان های منابع طبیعی واقع در محدوده شهرها مغایرت اساسی است.

### ۳- تغییر کاربری و حریم عرصه های هویت بخش شهری :

تغییر کاربری و حریم عرصه های هویت بخش شهری اعم از عرصه های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه های طبیعی داخل محدوده اعم از (دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات، چاه، جنگل طبیعی و دست کاشت، ارتفاعات، جاذبه های گردشگری و طبیعی و میراث صنعتی) مغایرت اساسی است.

- هرگونه تغییر در مسیر کالهای موجود در شهر مغایرت اساسی می باشد و حریم آن تابع ضوابط مصوب و قانونی وزارت نیرو است. موقعیت قرار گیری و همچنین حریم این کالها در نقشه اساس طرح ارائه شده است.

- هرگونه تغییر در محدوده بافت قدیم و بافت با ارزش فرهنگی- تاریخی در شهر مغایرت اساسی می باشد و حریم آنها تابع ضوابط مصوب و قانونی سازمان میراث فرهنگی است. موقعیت قرار گیری این دو محدوده در مرکز شهر می باشد و محدوده بافت قدیم درون محدوده بافت با ارزش فرهنگی- تاریخی واقع شده است. که در نقشه اساس طرح معرفی شده است.



نشانه‌ها:

- |                                  |                  |                       |                        |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| شریانی درجه ۱ (کنارگذر)          | تاریخی           | تاسیسات شهری          | آموزش تحقیقات و فناوری |
| شریانی درجه ۲ (اصلی)             | حریم مسیل        | حمل و نقل و انبارداری | ورزشی                  |
| شریانی درجه ۲ (فرعی)             | تفریحی - گردشگری | پایانه                | درمانی                 |
| محدوده بافت باارزش فرهنگی-تاریخی | صنعتی گروه الف   | باغات و کشاورزی       | پارک و فضای سبز        |
| محدوده بافت قدیم                 | محدوده شهر       |                       |                        |

موضوع نقشه:

اساس طرح



مقیاس: -

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی  
طرح جامع شهر نیشابور

مهندسان مشاور رای فن

## 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 می‌شود.

۲- رئیس 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 می‌شود.

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 رئیس و سرفصلهای موضوع این بند تهیه و منتشر نماید. رعایت مفاد دستورالعمل‌های یادشده توسط کلیه دستگاه‌های اجرایی و مجریان طرحها و پروژه‌ها الزامی می‌باشد.

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



ردیف	عموان طرح	در هر مقیاس بدون در نظر گرفتن منطقه بندی											
		مناطق کوهستانی (شمالغرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاچه ها و جزایر	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها
1	نوع منطقه عموان طرح و پروژه	مناطق کوهستانی (شمالغرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاچه ها و جزایر	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	عموان پروژه
2													بازگروه (در هر مقیاس)
3													جاده اصلی درجه یک (در هر مقیاس)
4	نوع منطقه عموان طرح و پروژه	مناطق کوهستانی (شمالغرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاچه ها و جزایر	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	مناطق رودخانه های دانهی، تالاب ها و خورها	راه آهن
5													راه آهن
6													تالاب ها و خورها
7													تالاب ها و خورها
8													تالاب ها و خورها
9													تالاب ها و خورها
10													تالاب ها و خورها
11													تالاب ها و خورها
12													تالاب ها و خورها
13													تالاب ها و خورها
14	تالاب ها و خورها												
15	تالاب ها و خورها												
16	تالاب ها و خورها												
17	تالاب ها و خورها												
18	تالاب ها و خورها												



ردیف	عنوان طرح	نوع منطقه عنوان طرح و پروژه									
		19	تصفیه دوم روغن (در هر مقیاس)	20 تا کیلومتری عرض ساحلی	7	در هر مقیاس	20 کیلومتری عرض ساحلی	7	در هر مقیاس	20 تا کیلومتری عرض ساحلی	7
20	شهرک صنعتی یا هر عنوان	20 کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	20 تا کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	20 تا کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	شهرک صنعتی یا هر عنوان
21	مناطق آزاد و ویژه در هر مقیاس	7	در هر مقیاس	در هر مقیاس	7	در هر مقیاس	در هر مقیاس	7	در هر مقیاس	در هر مقیاس	مناطق آزاد و ویژه در هر مقیاس
22	کارخانجات ذوب یا هر عنوان	بیش از 100 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 100 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 100 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	کارخانجات فولاد نورد و شکل دهی
23	کارخانجات تولید گچ	بیش از 500 میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 500 میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 500 میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	کارخانجات تولید گچ
24	کارخانجات سیمان	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	کارخانجات سیمان
25	کارخانجات تولید قند و شکر	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	کارخانجات تولید قند و شکر
26	کارخانجات تولید خودرو	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	کارخانجات تولید خودرو
27	سرب و روی (استخراج و فراوری)	بیش از 20 کیلومتری عرض ساحلی	7	در هر مقیاس	بیش از 20 کیلومتری عرض ساحلی	7	در هر مقیاس	بیش از 20 کیلومتری عرض ساحلی	7	در هر مقیاس	سرب و روی (استخراج و فراوری)
28	سرب و روی (استخراج و فراوری)	7	در هر مقیاس	در هر مقیاس	7	در هر مقیاس	در هر مقیاس	7	در هر مقیاس	در هر مقیاس	سرب و روی (استخراج و فراوری)
29	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	در هر مقیاس	در هر مقیاس	زغال سنگ (استخراج و فراوری)
30	علا 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	علا استخراج و فراوری)
31	سنگ آهن (استخراج و فراوری)	بیش از 600 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 600 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 600 هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	سنگ آهن (استخراج و فراوری)
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	در هر مقیاس	(استخراج و فراوری)
33		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	ساخته‌جات مواد اولیه (پایله)، (در هر مقیاس)



ملاحظات	بسیار مناطق (بیابانی و دشتیهای حوضه مورزی، جنوبی و شرقی)	مناطق کوهستانی (شمالغرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاها و دریاچه ها و جزایر	آبخیزها و سفره های آب شرب	حوضه های آبریز بلافاصله سددها و سایر تالاب ها	حريم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالابهاي بين المللي	عمره های جنگی (پهن برگ، سوزنی برگ، حفاظتی، مانگرو، زاگرس، پارکهای جنگلی و طبیعی و دست کارش)	نوار ساحلی جنوب (کلبه شهرستانیهای نوار ساحلی جنوب)	منطقه خزری (استانهای شمالی کشور)	نوع منطقه عنوان طرح و پروژه	عنوان پروژه	عنوان	ردیف
											عنوان طرح	ردیف	
سدهای بزرگ با ارتفاع بیش از 15 متر یا مساحت دریاچه بیش از 400 هکتار می باشد	۷	۷	-	۷	۷	در هر مقیاس	در هر مقیاس	۷	۷	-	سازه های آبی	34	
-	-	-	با ظرفیت شناور بیش از هزار تن	-	-	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 20 تن	۷	بنادر، با هر عنوان	شبکه انتقال آب بین حوضه ای	35	
-	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	بیش از 50 هزار تن در سال	درهرمقیاس	کارخانجات کمپوست شهری	خدماتی	36	
در سایر مناطق در صورتی که با مراکز سکونت شهری کمتری از 10 کیلومتر فاصله داشته باشد مشمول انجام مطالعات ارزیابی می باشد	-	-	-	-	-	۷	۷	-	۷	فرودگاهها در هر مقیاس		37	
(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)	بیش از یک میلیون لیتر	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	بیش از 20 هکتار	بیش از 20 هکتار	تبار نفت		38	
-	بیش از 100 هکتار	بیش از 100 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 20 هکتار	بیش از 20 هکتار	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 2 هکتار	بیش از 2 هکتار	مجتمع تفریحی و توریستی (طرحها و پروژه های گردشگری)		39	
-	بیش از 30 هکتار	بیش از 20 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 10 هکتار	بیش از 10 هکتار	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از 5 هکتار	بیش از 5 هکتار	مناطق نمونه گردشگری		40	
-	بیش از 100 هکتار	بیش از 100 هکتار	در هر مقیاس	بیش از 20 هکتار	بیش از 20 هکتار	درهرمقیاس	درهرمقیاس	بیش از 20 هکتار	بیش از 20 هکتار			41	



## پیوست شماره ۲: رئوس 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 پروژه‌ای پی‌آیند (احداث راه، اماکن و خدمات عمومی و ...)

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

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

خدمات رسانی 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)
- ۱-۶- تعریف محدوده مطالعاتی و نمایش روی نقشه  
۲-۶- محیط فیزیکی شامل موارد:
- ۱-۲-۶- خاکشناسی (نوع و قابلیت‌های کار، شیب، فرسایش و ...) آلودگی‌های خاک و منابع مهم آنها  
۲-۲-۶- زمین شناسی (مثل توپوگرافی، زلزله خیزی، رانش زمین و ...)
- ۳-۲-۶- 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)
- ۴-۲-۶- هوا و اقلیم (وضعیت اقلیمی گلباد، نزولات، دما و تبخیر در دوره زمانی ۵-۱۰ ساله) آلودگی‌های هوا و منابع مهم آنها  
۵-۲-۶- صدا و ارتعاشات (سطح صدا) آلودگی‌های صوتی و منابع مهم آنها  
۳-۶- 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)
- ۴-۶- بهداشت و سلامت جامعه (با لحاظ نظرات دانشگاه علوم پزشکی ذیربط محل احداث پروژه)  
۵-۶- 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)  
۷-۶- تشریح کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه و راهبردهای طرح‌های برنامه‌ریزی بالادست برای محدوده فوق‌الاشاره
- 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:
- ۱-۷- اثر بر محیط فیزیکی (توپوگرافی، خاک، ویژگی‌های زمین‌شناسی، آب، هوا و اقلیم)  
۲-۷- اثر بر محیط طبیعی و بیولوژیکی (جوامع گیاهی و جانوری، زیستگاه‌های آبی و خشکی)  
۳-۷- اثر بر وضعیت بهداشت و سلامت جامعه (با لحاظ نظرات دانشگاه علوم پزشکی ذیربط محل احداث پروژه)  
۴-۷- اثر بر محیط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی (جمعیت، اشتغال، مسکن، آموزش، اعتقادات فرهنگی و مذهبی، میراث فرهنگی و ...)  
۵-۷- 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

## تعاریف:

**کارگروه ذریبط:** در این گزارش ارائه شده کارگروه ذریبط، کارگروه تخصصی امور زیر بنایی و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان می باشد. بدیهی است در صورت تغییر عنوان و یا واگذاری اختیارات نهاد مربوطه جایگزین کارگروه امور زیر بنایی و شهرسازی خواهد بود

**فعالیت مجاز:** فعالیت مجاز در واقع اصلی ترین فعالیتی است که در یک حوزه قابل تحقق و انجام است. اصالت و عملکرد هر حوزه به این فعالیت بستگی دارد.

**فعالیت ممنوع:** فعالیت ممنوع در مواردی اعلام می گردد که به دلایل مختلف همچون آسیب رساندن بر اساس فعالیت حوزه ها و مغایرت با عملکردها و ایجاد کاهش در رشد حوزه ها نقش اساسی داشته و مهمتر از همه با قوانین و مقررات تضاد شدید داشته، از این رو ایجاد و تحقق آن ممنوع اعلام می گردد. به عنوان مثال ایجاد فعالیت های صنعتی در اراضی کشاورزی درجه ۱، ۲ و یا فعالیت های غیر همگن در حوزه های میراث فرهنگی و گردشگری، ایجاد سازه هایی در حریم رودخانه، مسیل و..

**فعالیت مشروط:** فعالیت مشروط فعالیتی است که تحقق و انجام آن مشروط به در نظر گرفتن پاره ای محدودیت ها و انجام شرایطی خواهد بود و یا از نظر بهره برداری صرفاً در مدت زمان خاصی قابل انجام است، مانند رعایت حریم های طبیعی و انسان ساخت در فعالیت های مختلف و یا فعالیت های گردشگری در حوزه های طبیعی و انسان ساخت.

**فعالیت های عمومی:** کاربری هایی همچون فضاهای ورزشی روباز، پارک های بازی و پارک های سلامت، پیست دوچرخه سواری و ... که بهره گیری و یا استفاده عموم از آنها به صورت ورود کنترل شده و یا ورد آزاد صورت خواهد گرفت.

**فعالیت های نیمه عمومی:** مانند مجتمع های فرهنگی، چند عملکردی، اردوگاه آموزشی، باغ ها موزه های جانورشناسی و ... که بهره گیری و یا استفاده عموم از آنها به صورت ورود کنترل شده صورت خواهد گرفت.

**فعالیت های خصوصی:** مانند مجموعه های باغ-ویلا و ... که بهره گیری و یا استفاده از آنها به صورت کاملاً شخصی صورت خواهد گرفت.

**فعالیت های ناسازگار با توسعه شهری:** آن دسته از فعالیت ها و کاربری هایی که طبق ضوابط و مقررات طرح جامع شهر نیشابور مجاز به استقرار در محدوده شهر نیشابور نبوده و یا بر اساس سایر ضوابط و مقررات در خارج از محدوده شهر ها مجاز به استقرار هستند.

**باغ ها و موزه های جانورشناسی:** ترجیحاً با گرایش آشنایی با گونه های جانوری و حیات وحش بومی همچون باغ پرندگان و موزه جانورشناسی، آکواریوم و ...

**اردوگاه های علمی و آموزشی:** مانند اردوگاه های دانش آموزی و رسمی و اردوگاه های پژوهشی با ارائه خدمات آزاد پارک های بازی همساز با محیط: همچون پارک بازی های هوایی و یا پارک بازی های جنگلی که با استفاده از شکل زمین و طبیعت موجود در محیط شکل گرفته و در محیط و بستر طبیعی دخل و تصرف نمی نمایند.

**مجتمع های چند عملکردی خدمات گردشگری، تجاری و پذیرایی با گرایش های تخصصی:** همچون مجموعه های باغ رستوران و باغ تالار و یا مجتمع های چند عملکردی خدمات پذیرایی، برگزاری همایش ها و ... که چند عملکرد را به صورت همزمان با گرایشی خاص دارا هستند.

**مجتمع های ورزشی در فضای آزاد:** - همچون مجموعه های ورزشی متعارف (فوتبال، دو و میدانی، بسکتبال و...) و یا مجتمع های سوارکاری، پیست های دوچرخه سواری و پیست اسکیت و امثالهم، تجهیز فضا برای صخره نوردی، کوهنوردی، کوهپیمایی، کایت سواری، بالن سواری و....

**پارک های سلامت:** همچون مراکز آب درمانی و هیدروتراپی، ماساژ درمانی و شهرک های سلامت که هدف اصلی این پروژه ایجاد فضاها و تسهیلات گردشگری و توریسم سلامت می باشد که شامل موارد زیر می باشد:

- ایجاد مجموعه های جهت بهبود روحی، روانشناختی و فیزیکی، ارتقای ذهنی، عاطفی و جسمی گردشگران  
- پاسخگویی به تغییرات سبک زندگی ( دهکده های بازنشستگی به دلیل بالا رفتن امید به زندگی، مراکز تناسب اندام، بالا رفتن زمانهای تعطیلات به مثابه رهایی از شرایط روزمره و تجدید قوا تمدد اعصاب)

- ایجاد محیطی مناسب برای قشر کهنسال جامعه

- افزایش جاذبه های گردشگری با هویت ویژه گردشگری سلامت و به وجود آوردن قطب ملی درمانی - آموزشی

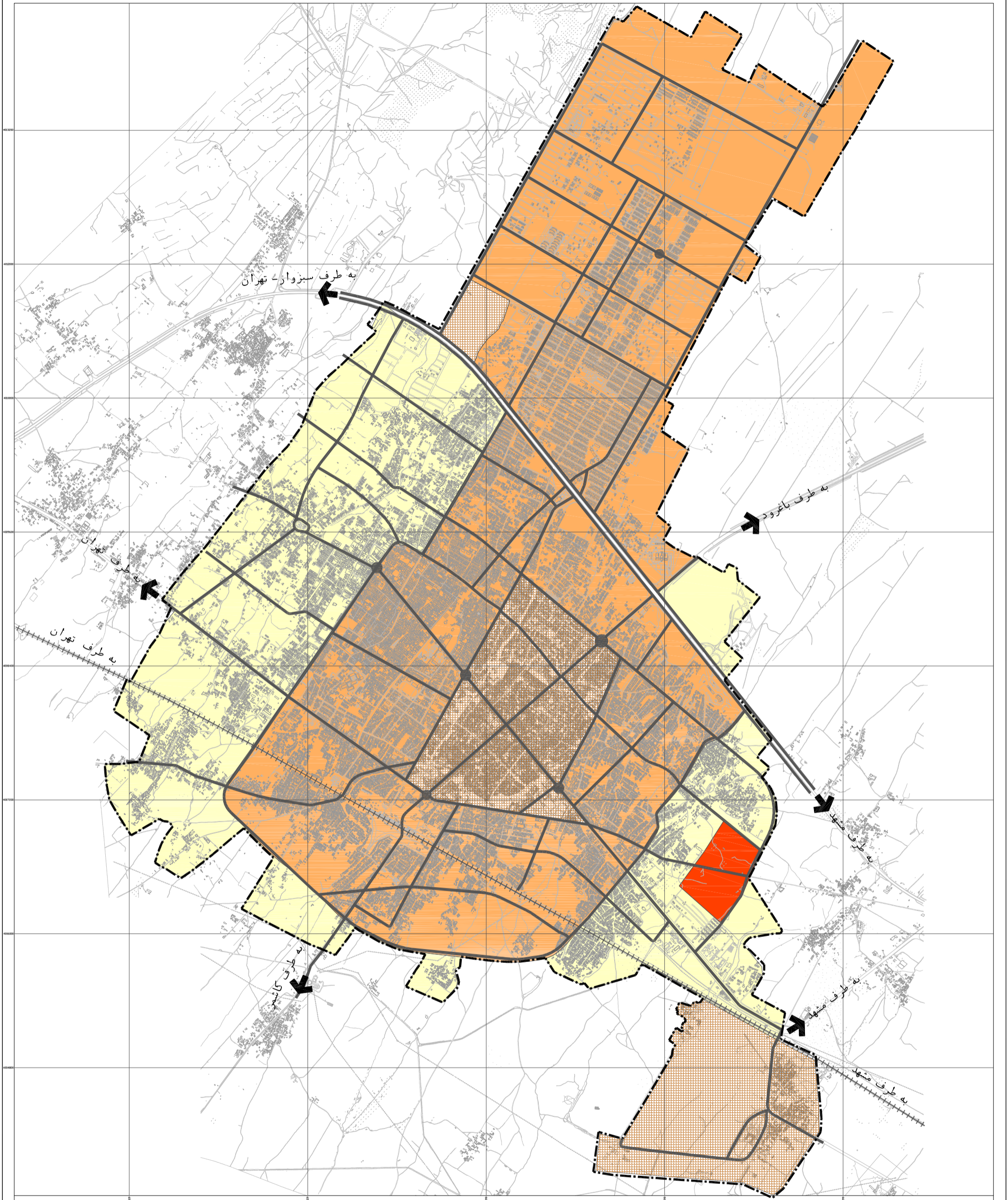
- جذب توریست به منظور درمان های پزشکی و یا استفاده از منابع طبیعی، استراحت و حفظ سلامت جسمی

- سفر به بیرون از محیط معمول اقامت، کسب و حفظ سلامت، انجام فعالیتهای ورزشی و تفریحی

**تجهیز فضا برای گردشگری در محیط:** ایجاد فضاهای پیک نیک خانوادگی باسازه های چوبی و سبک و تجهیز فضاهای مرتبط با گردش و ورزش خانواده برای گروه های سنی مختلف (پیاده روی، دوچرخه و....) و تجهیز فضاهای ورزش زمستانی خانواده مانند تیوب سواری، سرسره طبیعی و ...

**مجتمع های چند عملکردی خدمات فراغتی - اقامتی:** مانند مجتمع های فرهنگی چند عملکردی در پیرامون مراکز و کانونهای اصلی و یا مجتمع های مختلط خدمات فرهنگی، هنری و ورزشی

**مجتمعهای خرید-گردشی باگرایشهای متنوع همساز با کارکرد منطقه:** مانند مجتمعهای تولید و فروش صنایع دستی با محوریت فیروزه



موضوع نقشه :  
 پهنه بندی تراکم پیشنهادی

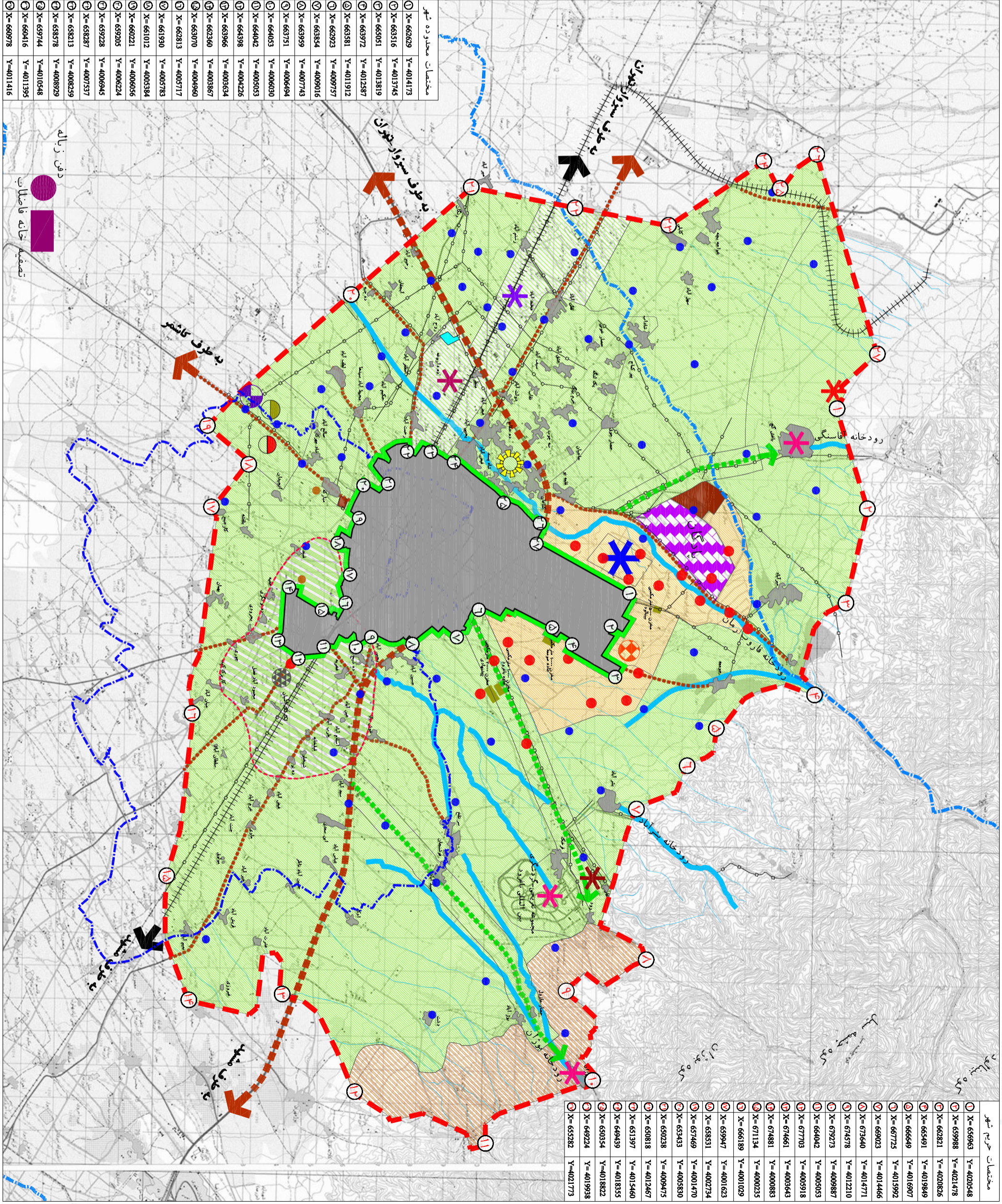
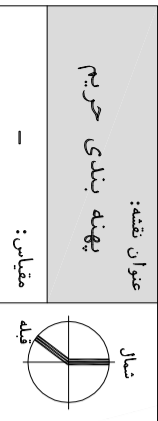
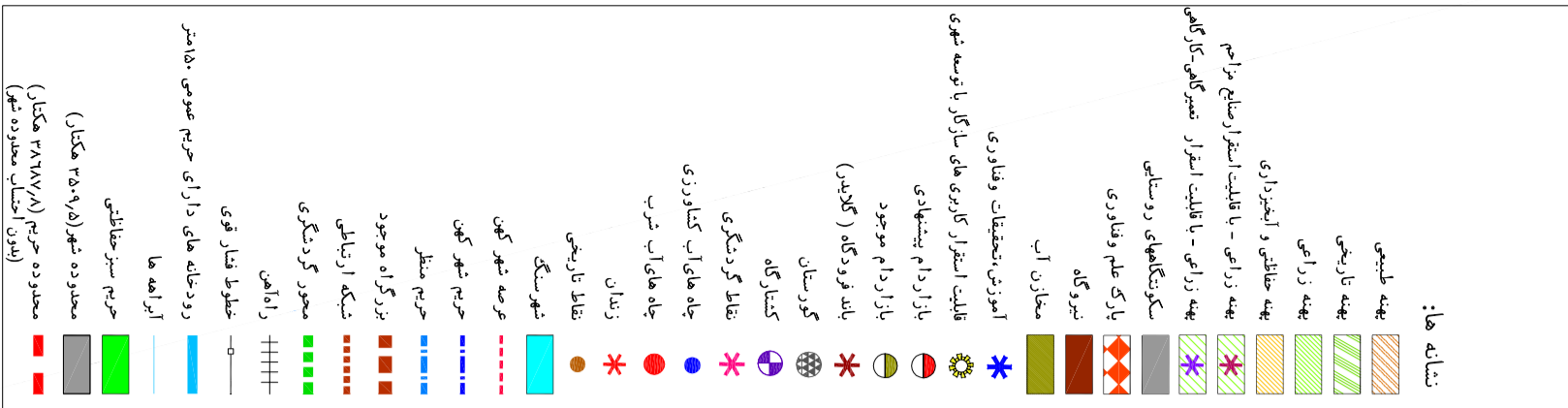
مقیاس: -

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی  
 طرح جامع شهر نیشابور

مهندسان مشاور رای فن

نشانه‌ها:

تراکم کم	
تراکم متوسط	
تراکم زیاد	
تراکم ویژه	
کنار گذر	
شبکه ارتباطی	
محدوده شهر	



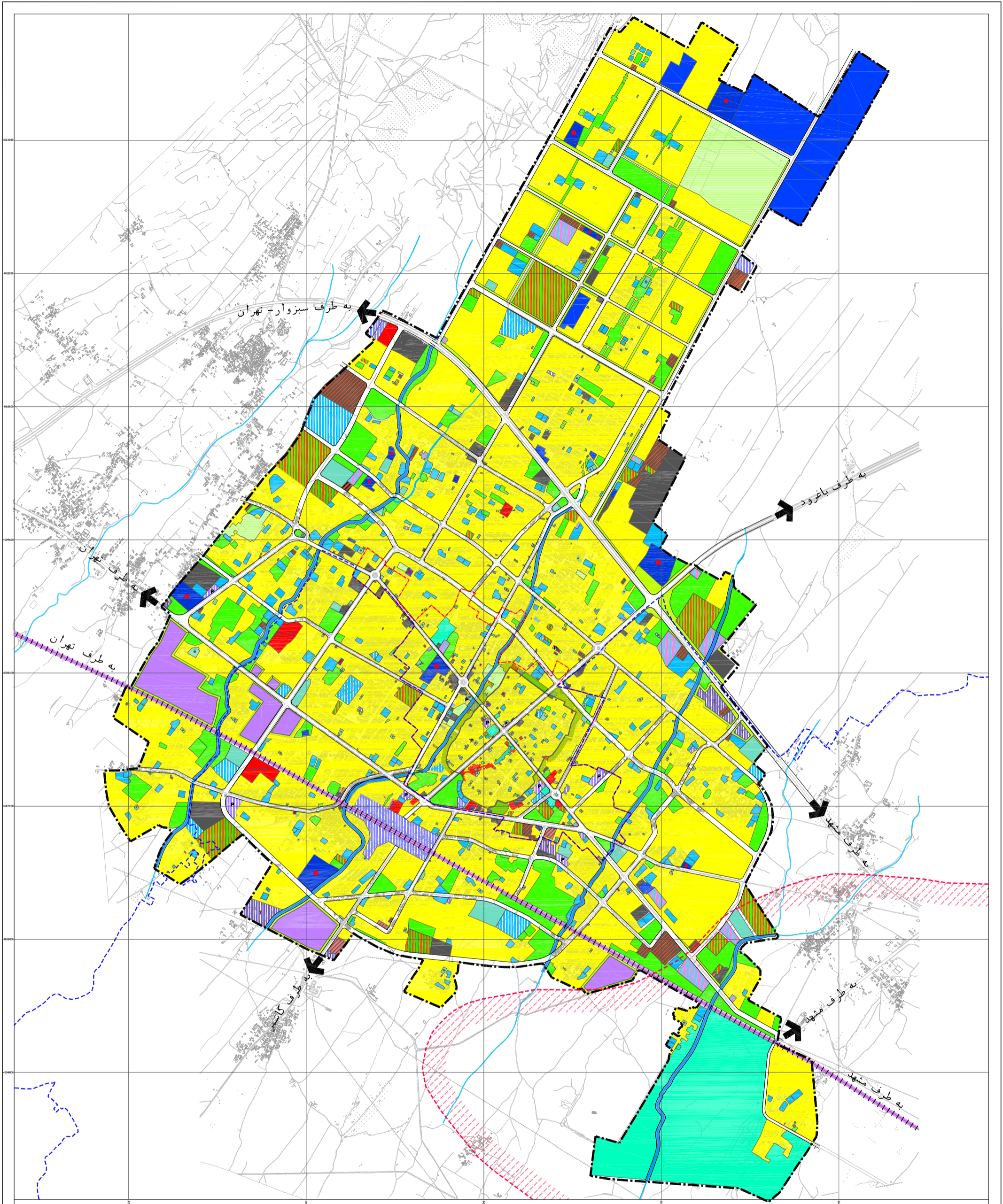
مختصات محدوده شهر

1	X=662629	Y=4014173
2	X=663516	Y=4013745
3	X=665051	Y=4013819
4	X=663972	Y=4012887
5	X=663381	Y=4011912
6	X=662923	Y=4009757
7	X=663854	Y=4009016
8	X=663959	Y=4007743
9	X=663751	Y=4006994
10	X=664053	Y=4006300
11	X=664042	Y=4004226
12	X=663966	Y=4003634
13	X=662560	Y=4003667
14	X=663070	Y=4004960
15	X=662813	Y=4005717
16	X=661930	Y=4005783
17	X=661012	Y=4005384
18	X=660221	Y=4006056
19	X=659205	Y=4006224
20	X=659228	Y=4006945
21	X=658287	Y=4007537
22	X=658213	Y=4008259
23	X=658578	Y=4008929
24	X=659744	Y=4010548
25	X=660416	Y=4011995
26	X=660978	Y=4011416

1	X=659693	Y=4020548
2	X=659988	Y=4021478
3	X=662821	Y=4020826
4	X=665491	Y=4019849
5	X=666649	Y=4016907
6	X=667725	Y=4015992
7	X=669023	Y=4014466
8	X=673640	Y=4014771
9	X=674578	Y=4012210
10	X=679273	Y=4009887
11	X=664042	Y=4006053
12	X=677703	Y=4003918
13	X=674661	Y=4003643
14	X=674881	Y=4000883
15	X=671134	Y=4000235
16	X=666189	Y=4001029
17	X=659947	Y=4001623
18	X=658531	Y=4002734
19	X=657469	Y=4001470
20	X=653433	Y=4003830
21	X=650238	Y=4009475
22	X=650818	Y=4012467
23	X=651397	Y=4015460
24	X=649439	Y=4018355
25	X=650354	Y=4018822
26	X=649224	Y=4019938
27	X=65282	Y=4021773

دوف ز ناله

تصمیمه خانه فاضلات



نشانه‌ها:

مسکونی	فرهنگی - هنری	باغات و کشاورزی	سبز مختلط
آموزش تحقیقات و فناوری	پارک و فضای سبز	تاریخی	سبز
هنرستان	مذهبی	حريم راه آهن	سبز
آموزشی	تجهيزات شهری	حريم سبز	سبز
اداری و انتظامی	تاسيسات شهری	حريم مسيل	سبز
تجاری - خدماتی	حمل و نقل و انبارداری	تفریحی و گردشگری	سبز
ورزشی	پارکينگ	صنعتی گروه الف	سبز
درمانی	پایانه	سبز مختلط	سبز

موضوع نقشه:

کاربری اراضی پیشنهادی

مقیاس:



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی  
طرح جامع شهر نیشابور

مهندسان مشاور رای فن