





#### 1-4- سطح ناخالص طبقات

عبارت است از مساحت کل طبقه و مجموع آنها با احتساب دیوارهای خارجی، راه پله و فضاهای مشاع.

#### 1-5- سطح خالص طبقات

سطح خالص طبقات، از کسر سطح ناخالص طبقات از تمام فضاهائی که مشاع هستند و برای آمد و شد، پارکینگ، راهرو، آسانسور، پلکان و غیره در نظر گرفته می‌شوند حاصل می‌شود.

#### 1-6- تراکم ساختمانی (ضریب سطح طبقات)

عبارت است از سطح ناخالص طبقات ساختمان به سطح کل زمین.

#### 1-7- مساحت واحد مسکونی

عبارت است از مساحت کل واحد مسکونی با دیوارها و بدون فضاهای مشاع.

#### 1-8- عمران

اقدام به ساختمان و یا تغییر در بنای موجود یا سایر فعالیت های مشابه.

#### 1-9- اضافات

هر نوع اقدامی که سطح ناخالص طبقات را اضافه نماید. اعم از اینکه اضافات در داخل ساختمان یا در مجاورت آن و یا در ارتباط با آن در قطعه زمین مربوط به ساختمان صورت گیرد.

#### 1-10- تغییرات اساسی

عبارت است از هر نوع تغییر در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که از لحاظ ایمنی ضروری نباشد و صرفاً "به خاطر تشدید استفاده موجود و یا تغییر عملکرد صورت گیرد. تغییرات جزئی و داخلی مانند، لوله کشی، سیم کشی، گچ کاری، رنگ آمیزی و تعویض در و پنجره مشمول این تعریف نمی‌باشند.

#### 1-11- تعمیرات اساسی

هر نوع تغییر پایه یا سقف که از نظر ایمنی ساختمان ضروری باشد.



### 1-12- ارتفاع ساختمان

به فاصله عمودی پشت بام تا شیب متوسط خیابان اطلاق می شود.

### 1-13- زیرزمین

هر طبقه که حداکثر ارتفاع آن از کف گذر 90 سانتی متر باشد و یا اینکه 50 درصد از ارتفاع آن پایین تر از سطح خیابان یا معبر مجاور قرار گرفته باشد.

### 1-14- تراکم خالص جمعیت (نفر در هکتار)

عبارت است از جمعیت ساکن در یک هکتار زمین صد در صد مسکونی.

### 1-15- تراکم ناخالص جمعیت (نفر در هکتار)

عبارت است از جمعیت ساکن در یک هکتار ناخالص زمین شهری.

### 1-16- ضریب اشغال

نسبت مساحت طبقه همکف به کل زمین تفکیکی مسکونی، ضریب اشغال می باشد. این ضریب معمولاً "میزان مساحت مجاز طبقه همکف را مشخص می کند.

### 1-17- شاخص تعداد واحد مسکونی در هکتار

معمولاً "این شاخص برای نشان دادن تراکم واحد مسکونی در هکتار به کار گرفته می شود و نشان دهنده میزان مجاز تعداد واحد های مسکونی در هر هکتار زمین خالص مسکونی است.

### 1-18- تعریف بلوک شهری

اگر در خیابانهای شهر با پیش بینی یک نقطه مبداء، از طرف شانه چپ شروع به حرکت کنید و بعد از چرخش در طی خیابانهای مسیر دوباره به همان نقطه مبداء برسیم، این محدوده را یک بلوک شهری می نامند.

در این رابطه شکستگی یا پیچها هم جزو بلوک شهری محسوب می شوند، (البته در صورتی که متصل باشند).

### 1-19- توده گذاری

توده گذاری به محل قرارگیری ساختمان در موقعیت زمین اطلاق می شود این بدان معنی است که سطح اشغال اصلی ساختمان در کجای زمین قرار گیرد.

## 2- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی

نحوه استفاده از اراضی در طرح تفصیلی شهر نیشابور به شرح زیر است.

### 2-1- مراکز سکونتی

به سطوحی اطلاق می‌شود که بر طبق نقشه کاربری اراضی در طرح تفصیلی به احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی با تراکم‌های تعیین شده در طرح اختصاص یافته‌اند. بجز کاربری مسکونی می‌توان در این مراکز از کاربریهای رده محله پس از تأیید شهرداری یا نهادهای مسئول و با رعایت ضوابط و مقررات مندرج به شرح زیر احداث کرد.

موارد بلامانع برای احداث در کاربریهای مسکونی عبارتند از:

الف - مهد کودک، کودکستان، دبستان.

ب - مطب پزشکی و دندانپزشکی، تزریقات و داروخانه.

ج - حمام، آبریزگاه و رختشویخانه.

د - کتابخانه‌ها و مراکز فرهنگی محله‌ای، تکیه یا حسینیه.

هـ - فضاهای بازی کودکان و تأسیسات ورزشی و تفریحی در رده محله.

و- آموزشگاه‌های درسی و هنری مانند آموزشگاه درسی و هنری مانند آموزشگاه زبان، کامپیوتر و کلاسهای تقویتی، خیاطی، آرایشگری، گلدوزی و مشابه.

ز- ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، پستهای برق، تأسیسات مخابراتی، تأسیسات آب و فاضلاب، تأسیسات گازرسانی، دفاتر پست و موارد مشابه.

ح - فعالیتهای دفاتر وکالت، دفاتر مهندسی و دفاتر ازدواج و طلاق و ثبت اسناد رسمی.

ط - واحدهای تجاری خدماتی روزمره محله‌ای مانند: بقالی، نانوايي، خشکشویی، آرایشگاه، سوپرمارکت، تعمیرات لوازم خانگی، خرازی و مشابه.

توضیح 1: استقرار کلیه موارد ردیف الف تا ط فقط در هر معابر 12 متر و بیشتر از آن مجاز می‌باشد.

توضیح 2: در صورت اجرای کاربریهای فوق در اراضی مسکونی، تأمین پارکینگ مطابق با جدول میزان پارکینگ انواع کاربریهای ماده 4-6 الزامی است.

جهت احداث مراکز مسکونی 3 نوع تراکم پیش‌بینی شده است:

مراکز مسکونی با تراکم کم، مراکز مسکونی با تراکم متوسط و مراکز مسکونی با تراکم زیاد.



## 2-1-1- مراکز مسکونی با تراکم (کم)

این مراکز عمدتاً "در زمین های کوچکتر از 150 متر مربع، با تراکم ساختمانی 100 درصد ناخالص و با ضریب اشغال 50 درصد در نظر گرفته شده است. با توجه به اینکه متوسط زمین واحدهای مسکونی شهر نیشابور حدود 188 مترمربع است پس تقریباً "تمامی شهر نیشابور در محدوده طرح تفصیلی دارای تراکم 120 درصد بوده که در این نوع تراکم بطور متوسط تراکم جمعیت ناخالص 180 نفر در هکتار می باشد. بر این اساس 60 واحد مسکونی در هر هکتار خالص اراضی می توان احداث کرد. در هر قطعه زمین با متوسط 200 متر مربع وسعت در این تراکم می توان حداکثر 2 واحد مسکونی احداث نمود.

## 2-1-2- مراکز مسکونی با تراکم متوسط

این مراکز عمدتاً "در زمین های بزرگتر از 200 مترمربع احداث می شوند. تراکم جمعیتی این مراکز بالغ بر 240 نفر در هکتار می باشد. در این نوع مسکن، تراکم ساختمانی 150 درصد ناخالص و ضریب اشغال 50 درصد می باشد. این نوع واحدهای مسکونی واحدهای نیمه اختصاصی هستند (SEMI DETACHED). معادل 80 واحد مسکونی در هر هکتار خالص اراضی می توان، در اینگونه اراضی احداث نمود. بنابراین در هر قطعه زمین 300 متر مربعی با این تراکم می توان حداکثر 5 واحد مسکونی احداث نمود. حداقل عرض گذر دسترسی برای مسکونی با تراکم متوسط، 8 متر می باشد.

## 2-1-3- مراکز مسکونی با تراکم زیاد (CLUSTERE HOUSING) مجتمع های مسکونی

این واحدهای مسکونی با تراکم 240 درصد و ضریب اشغال 40 درصد در نظر گرفته می شود که در زمینهای بزرگتر از 300 مترمربع احداث می شوند و تا 6 طبقه ادامه خواهند داشت. این زمینها که در شهر بسیار نادر است مخصوص مجتمع های مسکونی است که در این نوع تراکم 100 واحد در هکتار مسکونی خالص پیش بینی می شود. این نوع مسکن دارای تراکم انسانی ناخالص 400 نفر در هکتار می باشد. در هر نقطه زمین 500 مترمربعی این نوع واحد مسکونی می توان 10 واحد مسکونی ساخت. حداقل عرض گذر دسترسی برای مسکونی با تراکم زیاد، 10 متر می باشد.



## 2-2- مراکز خدماتی

در رده بندی مراکز خدماتی، مراکز فوق مجموعه هائی هستند که دارای کاربری های مختلف معمولی می باشند و در ترکیب با یکدیگر به بخشهای مختلف شهر، در رده های عملکردی متفاوت سرویس می دهند. این کاربری در نظر گرفتن سلسله مراتب تقسیمات خدمات شهری به سه گروه عمده تقسیم می شود.

برای اینکه طرحهای مراتب پایین تر از طرح تفصیلی مثل آماده سازی ها در این مراکز اجازه و امکان تلفیق با پیرامون خود را داشته باشند. در این مرحله تفکیک کاربری تعیین نشده اند.

### 2-2-1- مراکز خدماتی محله ای

این مراکز محل تجمع عملکردهای هستند که در رده محله عمل می کنند. اراضی واقع در این مراکز در ترکیب با یکدیگر و نیز در ترکیب با فضاهای سبز و محله ای با محلات مسکونی پیرامون خود مجموعه ای به هم پیوسته و متصل به وجود خواهند آورد.

خدماتی که در این حوزه مجاز می باشند، عبارتند از:

**واحدهای تجاری منفرد:** انواع واحدهای تجاری منفرد تأمین مایحتاج روزانه از قبیل نانوائی، بقالی، خواروبار فروشی، سبزی فروشی، میوه فروشی، قصابی، لباسشویی، لوازم التحریر فروشی، واکسی و تعمیر کفش، کلید سازی و سایر موارد مشابه.

**آموزشی:** مدارس ابتدائی و راهنمایی

**پارکها:** در حد فضای سبز محله ای (پارک بازی کودکان).

**فرهنگی:** در حد کتابخانه ها و مراکز فرهنگی عمومی محله ای.

**مذهبی:** در حد مساجد، تکایا و حسینیه ها.

**ورزشی:** در حد زمینهای بسکتبال، والیبال، تنیس، استخرهای محله ای و مشابه و سالن های ورزشی سرپوشیده کوچک و باشگاههای ورزشی.

**درمانی:** در حد مطب پزشکان و واحد تزریقات و پانسمان.

**تأسیسات و تجهیزات شهری:** مربوط به آب، برق، گاز، مخابرات فاضلاب و مشابه.

**پارکینگها:** در حد پارکینگهای کوچک محله ای.

### 2-2-2- مراکز خدماتی ناحیه ای

خدمات رده فوق در امتداد محورهای ارتباطی عمده و به شکل خطی واقع شده اند اراضی واقع در این مراکز در ترکیب با یکدیگر و نیز در ترکیب با فضاهای باز و سبز محله ای، مجموعه ای



به هم پیوسته ایجاد کرده اند که نواحی مختلف شهر نیشابور توسط این محورهای خدماتی به هم متصل می شوند. بدنه سبز مراکز فوق در امتداد خیابانها مجموعاً، حریم باز و یا سبزی را به شکل طولی به وجود می آورند.

خدماتی که در این رده مجاز می باشند عبارتند از :

**واحدهای تجاری:** بصورت واحدهای تجاری بزرگ منفرد یا مجموعه پاساژ که خدمات روزمره و هفتگی مردم را تأمین می کنند، از قبیل واحدهای تجاری مستقر در مرکز خدماتی محله و دیگر واحدهای منفرد تجاری مثل شیرینی فروشی، آجیل فروشی، کفاشی، کتابفروشی، آرمیوه فروشی، توزیع مواد سوختی مثل نفت و کپسول گاز، تعمیرگاههای لوازم خانگی، سماورسازی و سایر موارد مشابه.

**آموزشی:** مدارس راهنمایی و دبیرستان.

**پارکها:** در حد فضای سبز و پارک (بوستان) متوسط.

**فرهنگی:** در حد کتابخانه های عمومی و مراکز کانون پرورش فکری، سینما، تئاتر، مساجد، حسینیه ها و تکایا.

**درمانی:** در حد کلینک های پزشکی، درمانگاهها، مطب پزشکان و سایر موارد مشابه.

**پارکینگها:** در حد مجموعه پارکینگهای ناحیه ای و متوسط.

**ورزشی:** استادیوم های کوچک ورزشی، باشگاههای ورزشی و زورخانه ها.

## 2-2-3- مراکز خدماتی شهری

خدمات فوق عموماً کاربریهای بزرگ در رده منطقه، شهر و فراتر از آن را در بر می گیرد. این نوع خدمات عمدتاً مربوط به کاربریهای اصلی، همچون استادیوم های فوتبال، مراکز درمانی بزرگ، دانشگاه و بقیه فضاهائی است که بیشتر تاکنون در امتداد محور خیابان امام خمینی شهر نیشابور شکل گرفته اند.

**تجاری:** مجتمع های تجاری، بازارهای اصلی شهر، پاساژها، فروشگاههای بزرگ، واحدهای تجاری که خدمات ماهیانه و سالیانه مردم را تأمین می کنند، از قبیل فروشگاه های کفش و لباس، مبل و فرش، نمایشگاههای اتومبیل و سایر موارد مشابه.

**آموزشی:** در حد مجتمع های دبیرستانی بزرگ، هنرستانهای فنی، مراکز آموزش عالی (تحصیلات بالای دیپلم) و مراکز تحقیقات، دانشسراها، مراکز تربیت معلم و مدرس و سایر موارد مشابه.



**فرهنگی:** در حد کتابخانه ها، مراکز فرهنگی، سینماها، تئاتر و مراکز اصلی فرهنگی.

**ورزشی:** در حد استادیوم های ورزشی بزرگ و مجموعه های عمده ورزشی و پیست های بازیهای مختلف.

**مذهبی:** در حد مساجد اصلی، مسجد جامع و مراکز اجتماعات بزرگ.

**تفریحی:** در حد مراکز تفریحی و تفرجگاهی، کمپینگها، شهر بازی ها، باغ وحش و کلیه مراکزی از این دست.

**اداری:** کلیه سازمانها و ادارات دولتی شامل فرمانداری، شهرداری، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفاتر پست، دادسراهای مناطق، اداره برق منطقه و شهر، مخابرات، اداره آگاهی، راهنمایی و رانندگی، شعبه های تأمین اجتماعی، اداره های آموزش و پرورش، اداره های ثبت احوال، کلانتریها، دارائی، سازمانهای بهداشت و درمان، نواحی انتظامی اصلی، اداره اوقاف، اداره های گازرسانی و مراکز ستادی نیروهای انتظامی و ارتش.

**درمانی:** در حد کلینیک ها، درمانگاه ها، بیمارستانها و مراکز درمانی اصلی.

**کارگاهها:** مربوط به کارگاههایی از قبیل مجتمع های کارگاهی با عملکردهای نجاری، آهنگری، کارگاههای در و پنجره سازی، سرویس های خدماتی اتومبیل و تعمیرگاههای خودرو، تعمیرگاههای لوازم الکترونیکی و اصولاً "کارگاههایی که برای مناطق شهری مزاحمت و آلودگی عمده ایجاد نکنند و یا در وضعیت فضائی بصورت مجتمع قرار گرفته باشند.

**اراضی حمل و نقل و انبارها:** اراضی مربوط به انبارها و مراکز حمل و نقل مثل ایستگاههای اتوبوس و وسائط نقلیه کرایه خطی، پارک سوارها، پایانه های مسافری، سردخانه ها، میادین تخلیه و بارگیری و کلیه کاربریهای مشابه.

**پارکینگها:** در حد توقفگاههای مراکز شهری

**خدمات پذیرایی و جهانگردی:** اراضی مربوط به این خدمات مانند، رستورانها، سالنهای غذاخوری، مهمانسراها، پانسیون ها و هتل ها که هر یک دارای انواع سلسله مراتب خاص خود می باشند.

**فضای سبز و پارک ها:** در این سلسله مراتب شهری پارکها و فضاهای سبز عمده مانند باغ ملی، اراضی حفاظتی و ذخیره سبز مانند نوار فضای سبز حفاظتی کمربندی می باشند.

**تأسیسات و تجهیزات شهری:** این کاربریهایی به مراکز عمده زیربنائی شهری اختصاص یافته است که ایستگاههای آتش نشانی، امور آبرسانی مناطق، پمپ های بنزین، مراکز اصلی پست و





تلگراف و تلفن، تأسیسات فنی شبکه های رادیو و تلویزیون، تأسیسات اصلی گاز رسانی، شبکه های اصلی و پست های بزرگ برق و تأسیسات اصلی جمع آوری و دفع زباله از این گروه می باشند.

## 2-3- گستره های عمومی

این نوع کاربریها به عنوان یک کاربری عمومی در مقیاس های محله ای، ناحیه ای و شهری در طرح پیش بینی شده است و محل استقرار آنها به تقریب در مراکز هر یک از تقسیمات شهری فوق و یا در ترکیب با سایر عملکردهای همراه قرار گرفته اند.

## 2-3-1- اراضی با کاربری مختلط تجاری - اداری

این اراضی به صورت نواری در کنار خیابانهای اصلی شهر استقرار یافته اند و برای احداث مراکز خدماتی، تجاری در طبقات پایین و مسکونی در طبقات فوقانی طراحی شده است. به طور کلی کاربریهای پیش بینی شده تا رده شهر می توانند در این محدوده استقرار یابند. حد مجاز در این ناحیه 6 طبقه است (در صورت رعایت سایر ضوابط) در کاربریهای تجاری این محدوده سیاهه ی زیر مجاز می باشد:

تره بار فروشی، نانوائی، خواروبار فروشی، سوپر مارکت، خرازی، فروشگاه های تعاونی مصرف شهر و روستا، نوشت افزار فروشی، شعب بانک ها، بنگاه های معاملات املاک، شیرینی فروشی، آجیل فروشی، فروشگاههای پارچه و منسوجات، فروشگاههای لوازم خانگی و لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی، مبل فروشی، شرکتهای بازرگانی و تجاری، مؤسسات تجاری خارجی، فرش فروشی، داروخانه، کلینیک پزشکان، درآگ استور، مطب پزشکان و دفاتر اسناد رسمی، دفاتر پست، دادسراها، اداره های برق منطقه ای، اداره تلفن منطقه، اداره های آگاهی، اداره های راهنمایی و رانندگی، شعبه های تأمین اجتماعی، اداره های آموزش و پرورش، اداره های ثبت احوال، کلانتری ها، اداره های مالیاتی حوزه ها، اداره های بهداشتی و بهداشتی، مراکز ستادی نیروهای انتظامی، اداره اوقاف، حج و امور خیریه، اداره های گازرسانی، دفاتر بیمه، دفاتر خدمات مهندسی، شرکت های بازرگانی و تجاری، شعب بانک ها و انواع خدماتی که تحت عنوان تجاری و خدماتی واداری قابل دسته بندی باشد.



## 2-3-2- معابر

کلیه امتداد های شهری که نقش محورهای عبوری داشته و نقل و انتقال پیاده و سواره در سطح شهر از آنها صورت گیرد به عنوان شبکه معابر شهری شناخته می شوند. این امتداد ها در چهار رده اصلی دسته بندی می شوند.

این خیابانها عموماً "نقش ارتباط سواره پیاده را توأماً" در شهر به عهده دارند و البته اصولاً نقش سواره از اهمیت بیشتری نسبت به پیاده برخوردار است. خیابانها در نظام سلسله مراتب شهری به شکل زیر رده بندی می شوند:

**الف: خیابان های رده محله ای:** این خیابان ها نقش دسترسی، جمع و یا پخش کننده محله ای را به عهده دارند، در طرح تفصیلی نیشابور، خیابان های زیر 20 متر عرض، خیابان های رده محله ای تعیین می شوند.

**ب: خیابان های رده های ناحیه و منطقه:** این گروه خیابان های شریانی درون منطقه ای و جدا کننده نواحی می باشند. در طرح تفصیلی نیشابور خیابان های زیر 45 متر عرض و بیشتر از 20 متر عرض در خیابان های رده ناحیه ای و منطقه ای در نظر گرفته شده اند.

**ج: خیابان های رده حوزه ای و شهری (شریانی درجه 2و1):** این رده از تقسیمات معابر، امتدادهایی را در بر می گیرند که ارتباط مناطق و حوزه های مختلف شهر را با یکدیگر برقرار می سازند. در طرح تفصیلی نیشابور امتداد کمربندی، امتداد خیابان امام خمینی و کلیه خیابان های با عرض بیشتر از 45 متر در این رده محسوب می شوند.

**د: محورهای پر ازدحام شهری:** در همجواری اکثر خیابان های مرکزی شهر نیشابور، خدمات تجاری و اداری عمده ای شکل گرفته اند که از یک طرف عبور پیاده را با ازدحام روبرو کرده و از جهت دیگر باعث کندی ترافیک سواره شده اند. بدیهی است که این مراکز که از قدیم شکل گرفته اند نیاز به مسیرهای عبور پیاده قوی و با عرض زیاد دارند، ضمن اینکه ترافیک عبوری نیز بایستی از این محورها منحرف شود. خیابان امام خمینی در حاشیه بازار و مسجد جامع نمونه ای از این نوع محورهای پر ازدحام شهری است که عبور پیاده در آن بسیار پر ازدحام است. این مسئله با احداث کنارگذر و تقویت ترافیک آن تا حدودی قابل حل است، ضمن اینکه باید از احداث واحدهای تجاری و کارگاه های خدماتی کوچک در کنار این محورها و کنار گذرهای اصلی شهر جلوگیری شود.



### 3- ضوابط و مقررات تراکم های مجاز ساختمانی و تفکیک اراضی در طرح تفصیلی نیشابور

#### 3-1- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مسکونی

در طرح تفصیلی، 4 نوع دسته بندی برای کاربری مسکونی به همراه مشخص شدن تراکم ساختمانی هر یک ارائه می شود که ضوابط هر یک ذیلاً" ارائه می گردند. تراکم پایه ساختمانی در کلیه موارد 100 درصد می باشد.

توضیح: تراکم های بیشتر ارائه شده در اراضی مختلف می بایست مطابق دستور عمل شورای شهر و ضوابط شهرداریها حسب پرداخت پذیره قابلیت استفاده پیدا کنند.

#### 3-1-1- ضوابط و مقررات مربوط به تراکم کم مسکونی

الف - حداقل تفکیک 150 مترمربع (قطعات زمین مسکونی).

ب - ابعاد و تناسب یک تا یک و نیم عرض و دو تا سه طول.

ج - هر واحد مسکونی باید دسترسی خاص و مستقل خود را از ورودی داشته باشد.

د - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) 100 درصد.

ه - حداکثر ضریب اشغال 50 درصد.

و - حداکثر تعداد طبقات دو طبقه (به استثنای زیرزمین و یا پیلوت).

ز - حداقل ابعاد حیاط 50 درصد از طول جنوبی زمین می باشد.

ح - 50 درصد از طول شمال زمین می تواند ساخته شود. (موقعیت توده ی ساختمان).

ط - برای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ در فضای سرپوشیده (پیلوتی یا زیرزمین) باید در نظر گرفته شود (25 مترمربع برای هر پارکینگ).

ی - در صورتی که تنها یک واحد مسکونی در زمین ساخته شود می توان یک پارکینگ در فضای باز یا حیاط برای آن منظور کرد (15 متر مربع برای یک پارکینگ).

ک - حداقل مساحت حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 6 درصد مساحت زمین است.

ل - حداقل عرض حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 3 متر و برای سایر فضاها 2 متر است.

م - هر اتاق باید یک پنجره به سمت فضای خارج داشته باشد.

ن - حیاط خلوت بزرگتر یا مساوی 12 متر مربع جزو تراکم محسوب نمی شود.



- س - در این نوع تراکم می توان دو طبقه بالای زیرزمین یا دو طبقه بالای پیلوت ساختمان احداث کرد.
- ع - به ازای هر 75 متر مربع زمین یک واحد.
- توضیح: در قطعات زمین کوچکتر از 100 مترمربع (حاصل از تفکیک های قبلی انجام یافته) تعداد 1 واحد مسکونی مجاز است و در زمینهای با مساحت بین 100 تا 200 مترمربع 2 واحد مسکونی مجاز است.
- ف - در طبقات زیرزمین و پیلوتی اگر ارتفاع احداث شده کمتر یا مساوی 2/40 باشد فضای مربوطه انباری، تأسیسات و پارکینگ محسوب شده، جزو تراکم محسوب نمی گردد.
- ص - حداکثر ارتفاع پیلوتی 2/40 و زیرزمین 2/60 می باشد.
- ق - تراکم جمعیت خالص زمین مسکونی در این تراکم معادل 360 نفر در هکتار است.
- ر - تراکم جمعیت ناخالص زمین مسکونی در این تراکم حداکثر 180 نفر در هکتار می باشد.
- ش - پیش آمدگی یا طره دربر کوچه های با عرض کمتر از 12 متر ممنوع است و برای کوچه هایی با عرض 12 تا 20 متر 80 سانتی متر و از عرض 20 متر و بیشتر 1/20 متر طره مجاز می باشد. ارتفاع زیر سطح پیش آمدگی یا طره باید حداقل 3/5 متر از سطح زمین (سطح معبر) باشد.
- ت - حداقل عرض گذر دسترسی برای واحدهای مسکونی با تراکم کم 8 متر می باشد.
- 3-1-2- ضوابط ومقررات مربوط به تراکم متوسط مسکونی.**
- الف - حداقل تفکیک 200 مترمربع (قطعات زمین مسکونی).
- ب - ابعاد و تناسب یک تا یک و نیم عرض و دو تا سه طول.
- ج - هر واحد مسکونی باید دسترسی خاص و مستقل خود را از ورودی داشته باشد. و اجرای تراکم متوسط در بر کوچه های 12 متری و کمتر از عرض 12 متر ممنوع است.
- د - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) 150 درصد.
- ه - حداکثر ضریب اشغال 50 درصد.
- و - حداکثر طبقات 3 طبقه (به استثنای زیرزمین و پیلوت).
- ز - حداقل ابعاد حیاط 50 درصد از طول جنوبی زمین می باشد.
- ح - 50 درصد از طول شمالی زمین می تواند ساخته شود. (موقعیت توده ی ساختمان).
- ط - برای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ در فضای سرپوشیده (پیلوتی یا زیرزمین) باید در نظر گرفته شود (25 مترمربع برای هر پارکینگ).



- ی - در صورتیکه تنها یک واحد مسکونی در زمین ساخته شود می توان یک پارکینگ در فضای باز یا حیاط برای آن منظور کرد (15 مترمربع برای یک پارکینگ).
- ک - حداقل مساحت حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 12 متر مربع و برای سایر فضاها 6 مترمربع است.
- ل - حداقل عرض حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 3 متر است.
- م - هر اتاق باید حداقل یک پنجره بعنوان دریچه تهویه به فضای خارج داشته باشد.
- ن - حیاط خلوت بزرگتر یا مساوی 12 مترمربع مساحت جزو تراکم محسوب نمی شود.
- س - در این نوع تراکم می توان 3 طبقه بالای زیرزمین یا سه طبقه بالای پیلوت ساخت.
- ع - حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه زمین 1 واحد به ازای هر 65 مترمربع زمین.
- توضیح: در صورتی که در تقسیم مساحت زمین بر عدد 65 عدد کسری ایجاد شود عدد صحیح آن ملاک عمل خواهد بود و کسر حذف می شود. مثلاً "اگر 340 مترمربع زمین داشته باشیم، داریم  $340 \div 65 = 5/23$ ، بنابراین فقط 5 واحد مسکونی در این زمین قابل ساخت است.
- ف - در طبقات زیرزمین و پیلوتی اگر ارتفاع احداث شده کمتر یا مساوی  $2/40$  باشد و کاربری فضای مربوطه اگر فقط انباری، تأسیسات و پارکینگ در نظر گرفته شده باشد، جزو تراکم محسوب نمی گردد.
- ص - حداکثر ارتفاع پیلوتی  $2/40$  و حداکثر ارتفاع زیرزمین  $2/60$  می باشد.
- ق - تراکم جمعیت خالص زمین مسکونی 480 نفر در هکتار می باشد.
- ر - تراکم جمعیت ناخالص زمین مسکونی 240 نفر در هکتار می باشد.
- ش - پیش آمدگی یا طره در برکوجه هائی با عرض کمتر از 12 متر ممنوع است و برای کوجه هائی با عرض 12 تا 20 متر، 80 سانتی متر و از 20 متر به بالا  $1/20$  متر طره مجاز می باشد.
- پیش آمدگی یا طره باید حداقل  $3/5$  متر از سطح معبر فاصله داشته باشد.
- ت - احداث واحد مسکونی با ارتفاع کمتر از  $2/65$  ممنوع است.
- ث - حداقل مساحت برای نورگیری آشپزخانه (به تنهایی) و بدون اتاقهای اصلی 6 متر مربع با حداقل عرض 2 متر است.
- توضیح: در صورتی که بازشوی پنجره اتاقهای اصلی به فضای حیاط خلوت یا پاسیو باشد، حداقل مساحت 12 مترمربع با عرض 3 متر در نظر گرفته می شود.



خ - اگر آشپزخانه و یک اتاق اصلی از دو واحد مسکونی مجزا از یک حیاط خلوت نورگیری کنند، حداقل فاصله آنها در حیاط خلوت 4 متر است.

ذ - اگر دو اتاق اصلی از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نورگیری کنند حداقل فاصله پنجره آنها 6 متر می باشد.

ض - اجرای تراکم متوسط در کوچه های 12 متری و کمتر از 12 متر عرض، ممنوع است.

ظ - اجرای تراکم متوسط در زمین های کمتر از 200 مترمربع مساحت ممنوع است.

غ - حداقل عرض گذر دسترسی برای مسکونی با تراکم متوسط 8 متر می باشد.

### 3-1-3 ضوابط و مقررات تراکم زیاد مسکونی

الف - حداقل تفکیک 300 مترمربع (قطعات زمین مسکونی).

ب - ابعاد و تناسب یک تا یک و نیم عرض و سه طول.

ج - هر واحد مسکونی باید دسترسی خاص و مستقل خود را از ورودی داشته باشد و اجرای تراکم زیاد باید در بلوکهای شهری صورت بگیرد که حداقل یک بر آن خیابانهای بالای 16 متر عرض داشته باشد.

د - حد اکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) 200 درصد زمین.

ه - حداکثر ضریب اشغال 50 درصد و در شمال قطعه زمین (محل قرارگیری توده‌ی ساختمان).

و - حداکثر طبقات 6 طبقه (به استثنای زیرزمین و پیلوت).

ز - حداقل 40 درصد زمین معادل سرانه 5 مترمربع باید جزو (محوطه سازی داخل زمین) باشد.

ح - حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه زمین یک واحد به ازای هر 50 مترمربع زمین می باشد.

ط - حداکثر 5 درصد از زمین مسکونی می تواند به واحد های تجاری و خدماتی محله ای یا تأسیسات و تجهیزات زیربنائی اختصاصی یابد.

ی - برای هر واحد مسکونی یک پارکینگ سرپوشیده یا روباز مورد نیاز است.

توضیح: فقط 20 درصد از پارکینگ ها می توانند در محوطه و به صورت روباز تأمین شوند.

ک - حداقل مساحت حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 12 متر مربع است.

ل - حداقل عرض حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 3 متر است.

م - تراکم جمعیت خالص زمین مسکونی 800 نفر در هکتار است.



ن - تراکم جمعیت ناخالص زمین مسکونی 400 نفر در هکتار می باشد.

س - حیاط خلوت بزرگتر یا مساوی 12 متر مربع جزو تراکم محسوب نمی شود.

ع - در این نوع تراکم می توان 4 طبقه روی زیر زمین و یا 4 طبقه بالای پیلوتی ساختمان احداث گردد.

ف - در صورتیکه بیش از یک بلوک ساختمانی بصورت شمالی - جنوبی در قطعه زمین قابلیت احداث داشته باشند می بایستی بلوک ساختمانی در سایه بلوک مجاور قرار نگیرند.

ص - حداکثر ارتفاع پیلوتی 2/40 می باشد.

ق - حداکثر ارتفاع زیرزمین 2/40 متر می باشد.

ر - احداث واحد مسکونی با ارتفاع کمتر از 2/70 ممنوع است.

ش - حداقل مساحت حیاط خلوت برای نوردهی آشپزخانه و بدون اتاقهای اصلی 6 متر مربع با عرض 2 متر است.

توضیح: در صورتیکه باز شو پنجره ای اتاقهای اصلی به حیاط خلوت یا پاسیو باشد، حداقل عرض 3 متر و مساحت 12 متر مربع منظور می شود.

ت - اگر دو آشپزخانه و یا یک اتاق اصلی و یک آشپزخانه از دو واحد مسکونی مجزا از یک حیاط خلوت نورگیری کنند، حداقل فاصله پنجره آنها 4 متر می باشد.

ت - اگر اتاق اصلی از دو واحد مسکونی مجزا از یک حیاط خلوت نورگیری کنند، حداقل فاصله پنجره آنها 6 متر می باشد.

توضیح: توصیه می شود در این نوع مجتمع ها از حیاط خلوت برای نورگیری اتاقهای اصلی استفاده نشود.

ث - اجرای تراکم زیاد در زمینهای با مساحت کمتر از 300 متر مربع ممنوع است.

خ - ارتفاع بیش از چهار طبقه یا 15 متر، نیاز به تعبیه آسانسور در ساختمان دارد.

ذ - حداقل عرض گذر دسترسی برای مسکونی با تراکم زیاد، 10 متر می باشد.

### 3-1-4 - ضوابط و مقررات تفکیک قطعات بزرگتر از 500 مترمربع (تراکم ویژه)

الف - در صورتیکه قطعات زمین به قطعات بزرگتر از 500 مترمربع تقسیم شوند، با حفظ شرایط زیر می توان از تراکم های ساختمانی ویژه در چارچوب تراکم زیاد ساختمانی استفاده کرد.



ب - برای اراضی که بین 500 تا 1000 مترمربع تفکیک شوند، حداکثر زیر بنای طبقات (تراکم ساختمانی) 240 درصد سطح زمین.

ج - برای اراضی که بین 1000 تا 3000 مترمربع تفکیک شوند، حداکثر زیر بنای طبقات (تراکم ساختمانی) 300 درصد.

د - برای استفاده از تراکم ساختمانی 300 درصد، سطح اشغال زمین حداکثر 40 درصد.

ه - در صورتیکه بیش از یک بلوک ساختمانی بصورت شمالی - جنوبی در قطعه زمین قابلیت احداث داشته باشند، می بایستی بلوک ساختمانیها به اندازه‌ی ارتفاع بلوک جنوبی خود از هم فاصله داشته باشند (در سایه بلوک مقابل قرار نگیرند و به هر صورت توده‌ی ساختمان در شمال زمین قرار گیرد).

و - حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه زمین یا واحد به ازای هر 50 مترمربع زمین می باشد.

ز - سایر ضوابط در اینگونه قطعات مشابه تفکیک قطعات با تراکم زیاد است.

ح - ضوابط تفکیک های بزرگتر از 3000 مترمربع قابل بررسی و در دفتر فنی سازمان اجرائی طرح و تصویب کمیسیون ماده پنج می باشد.

### 3-2- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مختلط تجاری یا تجاری

بصورت کلی کاربری های تجاری به سه دسته تقسیم می شوند که دو دسته آن در محدوده این طرح تفصیلی قرار گرفته و دسته دیگر آن که تجاری شهر و فراتر از آن می باشد در ردیف بازار و منطقه ویژه حفاظت شده قرار دارد. ضوابطی که در این بخش ارائه می شوند شامل کاربری های تجاری محله ای و تجاری ناحیه ای است.

#### 3-2-1- تجاری محله ای (تجاری و مسکونی)

در بر کلیه قطعه زمین هایی با مساحت تا 200 مترمربع و در همسایگی معابری با عرض بیشتر از 10 متر، احداث واحدهای تجاری محله ای مجاز است.

الف - حداکثر تعداد مجاز واحد تجاری (مغازه) برای هر قطعه زمین با وسعت کمتر از 150 مترمربع، یک واحد می باشد.

ب - حداکثر تعداد مجاز واحد تجاری (مغازه) برای هر قطعه زمین با وسعت بیش از 150 مترمربع . کمتر از 200 متر مربع، 2 واحد می باشد.



ج - حداکثر ارتفاع واحد تجاری در طبقه همکف با بالکن یا نیم طبقه 5 متر مفید (از کف تا زیر سقف حداقل 3/5 متر) می باشد.

د - حداقل وسعت واحد تجاری که بصورت مغازه در مقیاس عملکردی محله احداث می شود نبایستی کمتر از 15 مترمربع باشد.

### 2-2-3-2- تجاری ناحیه ای (مختلط)

در کلیه زمینهایی که بیش از 200 مترمربع مساحت دارند و در همسایگی معابری با عرض بیشتر از 16 متر قرار دارند در صورت اطلاق کاربری تجاری در طرح تفصیلی، می توان نسبت به احداث واحد تجاری ناحیه ای اقدام نمود.

الف - حداقل تفکیک 200 مترمربع.

ب - ضریب اشغال طبقه همکف 100 درصد.

ج - تراکم ساختمانی 200 درصد. (حداکثر سهم تراکم تجاری 100 درصد و فقط در طبقات زیرزمین، همکف و اول).

د - حداکثر طبقات تا مساحت زمین 500 مترمربع 3 طبقه به استثنای زیرزمین و از 500 متر مربع به بالا چهار طبقه به استثنای زیرزمین.

ه - حداقل مساحت واحد تجاری که بصورت مغازه احداث گردد نبایستی کمتر از 20 مترمربع در مقیاس خدمات ناحیه ای باشد.

و - در طبقات فوقانی، توده‌ی ساختمان در بخش انتهایی زمین قرار می گیرد، بطوریکه نسبت به خیابان واحدهای احداثی دو سوی آن متقارن گردند.

ز - در صورت احداث واحدهای تجاری مختلط با اداری یا مسکونی، احداث واحدهای اداری و مسکونی در طبقات فوقانی ساختمان مجاز می باشد (در همکف و زیرزمین مجاز نیستند).

ح - واحدهای تجاری اداری در این کاربری که در طبقات احداث می شوند، می توانند از پلان باز تبعیت کنند.

ط - برای هر واحد مسکونی و یا اداری یک پارکینگ و هر واحد تجاری یا تجاری اداری به ازای هر 50 مترمربع وسعت می بایستی یک واحد پارکینگ در فضای سرپوشیده، پیلوتی یا زیرزمین در نظر گرفته شود (حداقل وسعت جهت یک محل پارکینگ معادل 25 مترمربع می باشد).

ی - حداقل مساحت حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 12 مترمربع است.



- ک - حداقل عرض حیاط خلوت برای نوردهی اتاقهای اصلی 3 مترمربع است.
- ل - اگر واحد های تجاری، تجاری اداری و مسکونی (مختلط) با هم احداث شوند، واحد های مسکونی باید ورودی و راه پله جداگانه داشته باشند.
- م - حیاط خلوت بزرگتر یا مساوی 12 متر مربع مساحت جزو تراکم محسوب نمی شود.
- ن - حداکثر ارتفاع پیلوتی در صورتیکه واحد تجاری بصورت مغازه احداث نگردد، 2/40 متر می باشد. در غیر این صورت، اصولاً "احداث پیلوتی در اینگونه کاربری مجاز نمی باشد.
- س - حداکثر ارتفاع زیرزمین 2/40 می باشد.
- ع - حداکثر ارتفاع واحد تجاری در طبقه همکف یا بالکن یا نیم طبقه 5 متر مفید (از کف تا زیر حداقل 3/5 متر سقف) می باشد.
- ف - ارتفاع مجاز مفید در طبقات 2/70 متر می باشد.
- ص - کاربری مجاز در زیر زمین اینگونه کاربریها عبارتند از: انباری، موتورخانه، پارکینگ، و تأسیسات ساختمان در مجموعه های تجاری، امکان اختصاص یک طبقه زیرزمین اول به کاربری های تجاری، بلامانع است. در صورت اختصاص زیرزمین به کاربری تجاری، سطح آن جزو تراکم محسوب می شود.
- ق - اگر آشپزخانه و یک اتاق اصلی از دو واحد مجزا به یک حیاط خلوت مشرف باشند، حداقل عرض مجاز حیاط خلوت 4 متر می باشد.
- ر - اگر دو اتاق اصلی از دو واحد مسکونی یا اداری یا تجاری اداری مجزا از یک حیاط خلوت نورگیری کنند، حداقل فاصله مجاز پنجره آنها 6 متر می باشد.
- ش - در صورتیکه ارتفاع ساختمان بیشتر از چهار طبقه یا 15 متر ارتفاع باشد، بقیه آسانسور در ساختمان اجباری است.

### 3-3- ضوابط و مقررات مربوط به کاربریهای آموزشی

کاربریهای آموزشی از جمله کاربریهای عمومی است که شهر نیشابور دچار کمبود قابل توجهی در این مورد می باشد. سرانه این کاربری در شهر نیشابور در وضع موجود (آمار سال 1383) کمی بیش از یک مترمربع است که باید تا 6 مترمربع افزایش یابد. بنابراین سعی می شود حتی المقدور تا محدودیت ها در احداث مدارس کاهش یافته و با شرایط سهل تری نسبت به احداث واحدهای آموزشی بتوان عمل نمود. لذا با در اختیار داشتن حداقل زمینی با وسعت 500 مترمربع زمین (با هر نوع کاربری) نیز در بافت موجود، می توان نسبت به احداث واحد آموزشی اقدام نمود. برای



احداث واحدهای آموزشی در بافت‌های خالی، ضوابط «سازمان توسعه و تجهیز مدارس کشوری» ملاک عمل خواهد بود. لیکن در بافت‌های پر، به دلیل مشکلات و محدودیت‌های موجود، امکان اعمال تمامی این ضوابط وجود ندارد، که در هر مورد مشخص شده است.

### 3-3-1- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مهد کودک

- الف - حداقل وسعت مجاز قطعه تفکیکی برای احداث واحد آموزشی مهد کودک در بافت نوسازی 500 مترمربع (در بافت پر، 300 مترمربع).
- ب - حداکثر تعداد طبقات مجاز یک طبقه (در بافت پر، 2 طبقه).
- ج - حداکثر ضریب اشغال، 40 درصد (در بافت پر، 50 درصد). موقعیت قرارگیری توده‌ی ساختمان مطابق ضوابط «سازمان توسعه و تجهیز مدارس کشور»
- د - حداکثر تراکم ساختمانی، 60 درصد (در بافت پر، 100 درصد).
- ه - در شرایطی که به نسبت تعداد دانش آموزان، نیاز به تعیین زمین و ساختمان باشد، سرانه‌ی زمین 9 مترمربع و سرانه‌ی زیربنا  $3/4$  مترمربع تعیین می‌شود.
- و- برای هر 100 مترمربع زیربنای مهد کودک، لحاظ محل یک پارکینگ اتومبیل الزامی است (تأمین پارکینگ در بافت پر اجباری نیست).
- ز- دسترسی به مهد کودک باید از معابری با عرض بیشتر از 8 متر صورت گیرد.
- ح - رعایت عقب نشینی به عمق 5 متر در محل ورودی جهت تجمع دانش آموزان و اولیاء آنان هنگام خروج، الزامی است.

### 3-3-2- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزشی - سطوح دبستانی

- الف - حداقل وسعت مجاز قطعه تفکیکی برای احداث واحد آموزشی در سطح دبستانی در بافت نوساز 2000 متر مربع (براساس ضوابط سازمان نوسازی مدارس) (در بافت پر، 500 مترمربع).
- ب - حداکثر تعداد طبقات مجاز 2 طبقه.
- ج - حداکثر ضریب اشغال 30 درصد (در بافت پر ضریب اشغال 50 درصد).
- د- حداکثر تراکم ساختمانی 60 درصد (در بافت پر تراکم ساختمانی 100 درصد).
- ه - در شرایطی که به نسبت تعداد دانش آموزان نیاز به تعیین زمین و ساختمان باشد سرانه زمین 6 متر مربع و سرانه زیربنا نیز  $3/25$  مترمربع تعیین می‌شود.
- و- برای هر 100 متر مربع زیربنای آموزشی در سطح دبستان، لحاظ محل یک پارکینگ اتومبیل الزامی است. (تأمین پارکینگ در بافت پر اجباری نیست).

ز- دسترسی به واحدهای آموزشی در سطح دبستان بایستی از معابری با عرض بیشتر از 10 متر صورت گیرد.

ح - رعایت عقب نشینی به عمق 5 متر در محل ورودی جهت تجمع دانش آموزان هنگام ورود خروج به محیط آموزشی الزامی است.

### 3-3-3- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزشی سطوح مدارس راهنمایی

الف - حداقل قطعه تفکیکی برای مدارس راهنمایی در بافت نوساز 1300 مترمربع (براساس ضوابط سازمان نوسازی مدارس) می باشد (در بافت قدیمی 750 مترمربع).

ب - حداکثر تعداد طبقات مجاز 2 طبقه.

ج - حداکثر ضریب اشغال 30 درصد (در بافت قدیمی ضریب اشغال 50 درصد).

د - حداکثر تراکم ساختمانی 60 درصد (در بافت پرتراکم ساختمانی 150 درصد).

ه - درشرایطی که نسبت به تعداد دانش آموزان نیاز به تعیین مساحت زمین و ساختمان باشد سرانه زمین 7 مترمربع و سرانه ساختمان 4/6 متر مربع تعیین می شود.

و - برای هر 100 مترمربع زیربنای آموزشی در سطح مدرسه راهنمایی، لحاظ محل یک پارکینگ اتومبیل الزامی است. (تأمین پارکینگ در بافت قدیمی اجباری نیست).

ز- دسترسی به واحدهای آموزشی در سطح مدرسه راهنمایی، از معابری با عرض بیشتر از 12 متر صورت گیرد.

ح - رعایت عقب نشینی به عمق 5 متر در محل ورودی جهت تجمع دانش آموزان هنگام ورود خروج به محیط آموزشی الزامی است.

### 3-3-4- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزشی سطوح دبیرستان و هنرستان

الف - حداقل قطعه تفکیکی برای انواع دبیرستان و هنرستان 3280 مترمربع (براساس ضوابط سازمان نوسازی مدارس) پیش بینی می گردد (در بافت قدیمی 1000 مترمربع).

ب - حداکثر تعداد طبقات مجاز 4 طبقه.

ج - حداکثر ضریب اشغال 40 درصد (در بافت پرتراکم 50 درصد).

د- حداکثر تراکم ساختمانی 160 درصد (در بافت قدیمی 200 درصد).

هـ - در شرایطی که نسبت به تعداد دانش آموزان نیاز به تعیین زمین و ساختمان باشد سرانه زمین برای دبیرستان 5/3 مترمربع و برای هنرستان 7/5 مترمربع و سرانه زیربنا برای دبیرستان 5 مترمربع و برای هنرستان 12 مترمربع است.

و - برای هر 100 مترمربع ساختمان آموزشی لحاظ محل یک و نیم (1/5) پارکینگ اتومبیل الزامی است (تأمین پارکینگ در بافت قدیمی اجباری نیست).

ز - دسترسی به واحدهای آموزشی در سطح دبیرستان و هنرستان، از معابری با عرض بیشتر از 12 متر صورت گیرد.

هـ - عقب نشینی به عمق 5 متر در محل ورودی جهت تجمع دانش آموزان هنگام ورود و خروج به محیط آموزشی الزامی است.

### 3-3-5 ضوابط و مقررات کاربری آموزش عالی

با توجه به اینکه در محدوده‌ی مورد نظر جهت تهیه طرح تفصیلی اراضی به عنوان کاربری آموزش عالی پیش بینی نشده است، این ضابطه فقط در صورت نیازهای شهری در آینده اعمال خواهد شد. با توجه به مصوبات مورخ 71/6/23 و 75/10/10 (اراضی آموزش عالی و دانشگاه پیام نور ریز مقررات به صورت ذیل تعدیل می‌شوند.

الف - حداقل زمین 10000 مترمربع

ب - سرانه زمین برای هر دانشجو 70 متر مربع.

ج - ضریب اشغال حداکثر 30 درصد (محل قرارگیری توده ساختمان آزاد).

د- تراکم 120 درصد.

هـ - حداکثر تعداد طبقات 4 طبقه.

و - دسترسی به واحدهای آموزش عالی از معابری با عرض 16 متر صورت گیرد.

ز- سرانه ساختمان دانشگاه برای هر دانشجو با توجه به رشته و مقطع تحصیلی بین 20 تا 40 متر مربع پیش بینی می‌شود.

ح - تأمین محل یک پارکینگ اتومبیل برای هر 15 نفر دانشجو ضروری است.

ط - رعایت عقب نشینی متناسب در محل در اصلی الزامی است.



ی - دریافت تأییدیه سازمانهای فنی وزارت علوم و فن آوری (آموزشی عالی) از نظر مشخصات فنی، فرم ها، استانداردها و حداقل های مشخصات فضائی جهت احداث فضاهای آموزشی عالی الزامی است.

### 3-4- ضوابط و مقررات کاربری بهداشتی - درمانی

کاربری بهداشتی درمانی طیف وسیعی از انواع عملکردها را در بر می گیرد. کلینیک ها، مطب پزشکان، درمانگاهها، مراکز درمانی بزرگ و بیمارستانها در این طیف جای می گیرند. بنابراین ضوابط و مقررات هم درباره آنها متفاوت است. این گروه به سه دسته تقسیم می شوند که عبارتند از مراکز درمانی بهداشتی کوچک (ردهی محله ای)، مراکز درمانی متوسط (ردهی ناحیه ای) و مراکز درمانی بزرگ (ردهی منطقه و شهر).

#### 3-4-1- واحدهای بهداشتی

این واحدها، شامل حمام های عمومی و توالت های عمومی می باشند که در سطح محلات، نواحی، مناطق و مراکز تجاری و مؤسسات خدمات عمومی با رعایت ضوابط زیر احداث می شوند.

الف- حداقل مساحت زمین برای احداث یک حمام عمومی، 1000 مترمربع. (در بافت پر 600 مترمربع) و برای احداث توالت عمومی 80 مترمربع.

ب- دسترسی به مراکز بهداشتی و توالت های عمومی، با معبری به عرض حداقل 8 متر مجاز است.  
ج- وجود توالت عمومی در پارک های عمومی و فضاهای ورزشی با عملکرد ناحیه ای به بالا الزامی است.

د- رعایت ضوابط مربوط به سازمان حفاظت محیط زیست و شبکه ی بهداشت و درمان در مراحل طراحی و اجرا ضروری است.

ه- حداکثر سطح زیربنا (تراکم ساختمانی)، 80 درصد برای حمام عمومی و 100 درصد برای توالت عمومی.

و- حداکثر ضریب اشغال، 80 درصد برای حمام عمومی و 100 درصد برای توالت عمومی.

ز- حداکثر تعداد طبقه، یک طبقه و محل قرارگیری توده ساختمانی در بخش انتهائی زمین.

ح- حداکثر ارتفاع از کف معبر، 4/5 متر.



ط - فضاهای زنانه و مردانه در حمام‌های عمومی به صورت جداگانه طراحی شود و استفاده‌ی مشترک زن و مرد به تناوب از نمره‌های خصوصی و نیز حمام‌های عمومی مجاز نمی‌باشد.

ی - در حمام‌های عمومی، طراحی فضا برای استراحت کارگران، انبار کوچک تدارکاتی، سرویس‌های بهداشتی و توالی زنانه و مردانه و سالن‌های انتظار الزامی است.

ک - فضلاب توالی و حمام عمومی باید به شبکه‌ی فضلاب شهر متصل شود و احداث چاه‌های جذبی مجاز نمی‌باشد. در این خصوص، قبل از بهره‌برداری از شبکه‌ی فضلاب، لازم است تا به طریقه‌ی مناسب و به صورت موقت، از سیستم سپتیک استفاده شود.

ل - احداث توالی‌های عمومی زنانه و مردانه به طور جداگانه، با رعایت موازین بهداشتی و با امکان تهویه‌ی طبیعی در بر معابر و حتی در زیر معابر بلامانع است.

م - تأمین یک محل پارکینگ به ازای هر 5 دوش برای کاربری گرمابه‌ها الزامی است.

### 3-4-2- واحدهای درمانی بهداشتی کوچک (محل‌ای)

این مراکز شامل واحدهای کلینیکی کوچک، آزمایشگاه‌های کوچک و درمانگاه‌های کوچک می‌شوند. این مراکز حدوداً "200 مترمربع مساحت زیر بنای آنها بوده و عمدتاً" بصورت کاربری تجاری - اداری مختلط در قطعات زمین مستقر می‌باشند. واحدهای تزریقات و پانسمان و مطب پزشکان نیز جزو همین گروه می‌باشند و مقررات کاربری موارد ذیل ماده 3-2 اعمال می‌گردد.

الف - استقرار این عملکرد در رده‌ی محل‌ای، در درجه‌ی نخست، مجاز در واحدهای تجاری مختلط می‌باشد.

ب - در صورت اینکه یک واحد درمانی و بهداشتی کوچک (در رده‌ی محل‌ای) خواستار استقلال و عدم استقرار در واحدهای تجاری مختلط باشد، مجاز است در واحدهای مسکونی مستقل (تمامی واحدهای مسکونی قطعه زمین در اختیار این عملکرد باشد) استقرار یابد.

د- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد درمانی و کلینیکی ضروری است (حداقل 2 واحد).

ه - دسترسی به واحدهای درمانی و بهداشتی کوچک از معابر باعرض 10 متر و بیشتر مجاز می‌باشد.

### 3-4-3- مراکز بهداشتی، درمانی متوسط (ناحیه‌ای)

این مراکز که شامل درمانگاه‌ها، کلینیک‌ها، آزمایشگاه‌ها و سایر عملکردهائی از این دست می‌شوند. این عملکرد در مقیاس عملکردی ناحیه‌ای می‌تواند در واحدهای تجاری مختلط ناحیه‌ای استقرار یابد. در سایر موارد بایستی ضوابط و مقررات مندرج در این بخش را رعایت نماید.

- الف - حداقل مساحت زمین بین 200 تا 500 مترمربع و حداکثر تا 1000 مترمربع.
- ب - ضریب اشغال 40 درصد و محل قرارگیری توده‌ی ساختمان در بخش 50 درصدی انتهای زمین).
- ج - تراکم ساختمانی 160 درصد.
- د - حداکثر طبقات 4 طبقه روی زیرزمین (احداث پیلوت در این عملکرد مجاز نمی باشد).
- ه - تأمین محل یک پارکینگ برای هر 75 مترمربع زیر بنای درمانی ضروری است (حداقل 2 واحد).

- و - دسترسی به این مراکز از معابر با عرض 12 متر و بیشتر مجاز می باشد.
- ز - عقب نشینی به عمق مناسب در محل ورودی الزامی است.

#### 3-4-4- مراکز بهداشتی درمانی بزرگ (شهری و منطقه‌ای)

- این مراکز شامل بیمارستانها و مراکز چند منظوره درمانی و سایر عملکردهائی از این قبیل می شود.
- 1- مساحت زمین بیش از 1000 مترمربع.
- ب - ضریب اشغال 30 درصد.
- ج - تراکم ساختمانی 180 درصد.
- د - حداکثر طبقات 8 طبقه روی زیرزمین (احداث پیلوت در این عملکرد مجاز نمی باشد).
- ه - تأمین محل یک پارکینگ به ازای هر 50 مترمربع زیر بنا یا یک تخت بیمارستانی ضروری است.
- و - دسترسی به این مراکز از معابر با عرض 16 متر و بیشتر مجاز می باشد. دسترسی این مراکز از معابر شریانی و بزرگراهی ممنوع است.
- ز - عقب نشینی به عمق 20 مناسب در محل ورودی اینگونه مراکز الزامی است.

#### 3-5- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مذهبی

- این کاربری مراکزی مانند مساجد، حسینیه ها، تکیه ها، فاطمیه ها و مراکزی از این دست را در بر می گیرد.
- نظر به کمبود فضاهای مذهبی در شهر نیشابور اعلام می شود که احداث فضای مذهبی در کلیه مناطق مسکونی، صنعتی و تجاری مجاز می باشد. (ضمن رعایت بره‌های اصلاحی).





میزان مساحت زمین برای این کاربری محدودیت نداشته ولی توصیه می شود در زمینهای با مساحت کمتر از 500 متر مربع، به کاربری مذهبی اختصاص داده نشود. ضوابط مربوط به کاربری مذهبی به شرح زیر می باشد.

الف - مساحت زمین محدودیت نداشته، توصیه حداقل 500 مترمربع است.  
 ب - ضریب اشغال برای اراضی با وسعت بیش از 1000 مترمربع، 50 درصد و برای اراضی با وسعت بیش از 2000 مترمربع معادل 40 درصد.  
 د - سطح اشغال زیر زمینو همکف مساجدی که دارای عرصه تا یک هزار مترمربع می باشند، احداث بنا تا صد در صد بلامانع است.

و - تراکم ساختمانی 200 درصد بدون احتساب زیر زمین.  
 هـ - شرط احراز کاربری مذهبی، وقف عام مالکیت پلاک مورد نظر می باشد.  
 ز- پیش بینی یک واحد مسکونی جهت سکونت خادم در حد تراکم و سطح اشغال مجاز بلامانع است (ضوابط مطابق واحدهای مسکونی).

ح - بمنظور خود کفایی مساجد از نظر تأمین هزینه های نگهداری، با تأیید سازمان اوقاف، احداث واحد یا واحدهای تجاری در حد تراکم و سطح اشغال مجاز تا معادل 10 درصد مساحت اولیه ملک و حداکثر تا 200 مترمربع ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات منجمله ضوابط احداث واحدهای تجاری، بلامانع است.

ط - ضوابط احراز واحد تجاری در کاربری مذهبی عبارتند از:  
 ط - 1 - واحد تجاری در بر خیابانهای با عرض 30 متر و بیشتر نباشد.  
 ط - 2 - مساحت هر باب واحد تجاری (مغازه) حداقل 12 متر مربع.  
 ط - 3 - تأمین پارکینگ جهت واحدهای تجاری در چارچوب ضوابط و مقررات واحدهای تجاری الزامی است.

ی - نقشه های مساجد باید به تأیید سازمان اوقاف برسند.  
 ک - در صورت احداث سالن اجتماعات به منظور برگزاری مراسم عذاذاری و بزرگداشت، تأمین محل پارکینگ به ازای هر 10 نفر ظرفیت (صندلی)، الزامی است. در غیر این صورت تأمین پارکینگ لزومی ندارد.

ل - عقب نشینی به عمق 5 متر در محل ورودی مساجد از خیابان اصلی الزامی است.

م - دسترسی به مراکز مذهبی محله‌ای و ناحیه‌ای، از معابر 10 متری و بیشتر و دسترسی به مراکز مذهبی منطقه‌ای، از معابر 12 متر و بیشتر مجاز است.

### 3-6- ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی

نظر به کمبود فضاهای فرهنگی در سطح شهر نیشابور، احداث مجموعه‌های فرهنگی در کلیه مناطق با کاربری‌های مسکونی، فرهنگی، مذهبی، اداری، فضای سبز و پارک عمومی با سطح مناسب و با نظر شهرداری نیشابور، ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری بلامانع است. انواع کتابخانه‌ها، مراکز فرهنگی، کلاسها و مراکز آموزش‌های هنری، مراکز کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان و سالنهای اجتماعات جزو کاربری فرهنگی محسوب می‌شوند.

الف - حداقل تفکیک یا وسعت قطع زمین کاربریهای فرهنگی به شرح صفحه می‌باشد:

ب - ضریب اشغال در طبقات زیر زمین. همکف تا 100 درصد وسعت زمین بلامانع است. (به مالک توصیه می‌شود از سطح اشغال کمتری در جهت ارتقاء طراحی استفاده کند). در صورت احداث واحد فرهنگی در داخل کاربریهای فضای سبز و پارکهای عمومی، سطح اشغال تابع ضوابط سطح اشغال ساختمانی در این کاربریها است. سطح اشغال جهت کاربریهای آموزشهای هنری و کانون پرورش فکری کودکان 50 درصد توصیه می‌شود. موقعیت توده‌ی ساختمان پیشنهاد می‌شود در 50 درصد انتهائی زمین قرار گیرد.

#### حداقل تفکیک یا وسعت قطعه زمین کاربریهای فرهنگی

200 مترمربع	انواع کتابخانه‌ها
2000 مترمربع	مراکز فرهنگی
1000 مترمربع	کلاسها و مراکز آموزش‌های هنری
1000 مترمربع	کانون پرورش فکری کودکان
500 مترمربع	سالنهای اجتماعات
1000 مترمربع	موزه‌ها

ج - حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی مستقل با کاربری فرهنگی 200 درصد بدون احتساب سطح زیر زمین.

ه - میزان پارکینگ به شرح جدول ذیل می‌باشد:

میزان پارکینگ	شرایط	کاربری
یک محل پارکینگ	به ازای هر 50 مترمربع	کتابخانه‌های عمومی



کتابخانه های محلات	به ازای هر 100 مترمربع	یک محل پارکینگ
مراکز فرهنگی	به ازای هر 25 مترمربع	یک محل پارکینگ
کلاسها و مراکز آموزش های هنری	به ازای 10 دانشجو	یک محل پارکینگ
کانون پرورش فکری کودکان	به ازای هر 100 مترمربع	یک محل پارکینگ
سالنهای اجتماعات	به ازای هر 100 مترمربع	یک محل پارکینگ
موزه ها	به ازای هر 1000 نفر	یک محل پارکینگ
	بازدید کننده ی سالیانه	یک محل پارکینگ

و - عقب نشینی به عمق حداقل 5 متر در محل ورودی الزامی است.  
 ز- کارکردهای مجاز که بعنوان مکمل عملکردی در مراکز فرهنگی می توانند مستقر شوند، عبارتند از رستوران با ظرفیت نیازهای مرکز فرهنگی، واحد فروش محصولات فرهنگی حداکثر با 100 مترمربع زیربنا و تریا و چایخانه حسب میزان نیاز مرکز فرهنگی.  
 ح - دسترسی به مراکز فرهنگی محله ای از معابر با حداقل عرض 10 متر و دسترسی به مراکز فرهنگی ناحیه ای و منطقه ای از معابر با حداقل عرض 12 متر مجاز می باشد.

### 3-7- ضوابط و مقررات کاربری اداری

این کاربری به عملکردهای مربوط به اداره های دولتی اختصاصی دارد. ادارات دولتی طیف وسیعی از عملکردهائی را پوشش می دهند که از ادارات کوچک آغاز می شود و تا ادارات وسیع و بزرگ را شامل می شود. در اینجا دو نوع ادارات پیش بینی می شود که ادارات کوچک تا 500 مترمربع مساحت زمین و ادارات بزرگ بین 500 تا 1000 مترمربع زمین را در بر می گیرند. برای ادارات بزرگتر از 1000 مترمربع مساحت زمین ضوابط و مقررات موردی وابسته به پروژه خاص توسط شهرداری تعیین خواهد شد. در این زمینه سرانه کاربری های اداری شهر نیشابور می بایستی به دو برابر افزایش یابد.

### 3-7-1- ضوابط و مقررات ادارات کوچک

الف - این ادارات تا 500 مترمربع مساحت زمین را در بر می گیرد.  
 ب - ضریب اشغال 60 درصد و موقعیت قرارگیری توده ی زمین در بخش 60 درصد انتهائی زمین.

ج - تراکم ساختمانی: 120 درصد.

د - طبقات: سه طبقه روی زیرزمین (احداث فضای پیلوتی مجاز نیست).

ه - تأمین محل یک پارکینگ برای هر 30 متر مربع فضای اداری الزامی است.

و - تأمین نور و تهویه مستقیم برای کلیه اتاقهای اداری و فضاهای پر تردد اصلی الزامی است.

ز - عقب نشینی به عمق مناسب در محل ورودی الزامی است.

ح - احداث ساختمانهای اداری در زمینهای با وسعت کمتر از 200 مترمربع مجاز نمی باشد.

ط - دسترسی ادارات کوچک از معابر با عرض بیشتر از 14 متر مجاز می باشد.

### 3-7-2- ضوابط و مقررات اداری شهری

این ضوابط و مقررات ادارات دولتی را با مساحت زمین بین 500 تا 1000 مترمربع را در برمی گیرد.

الف - مساحت زمین: 500 تا 1000 مترمربع.

ب - ضریب اشغال: 50 درصد و موقعیت قرارگیری توده‌ی زمین در بخش 60 درصد انتهائی زمین.

ج - تراکم ساختمانی: 200 درصد.

د - طبقات: 4 طبقه روی زیرزمین (احداث پیلوت مجاز نیست).

ه - تأمین محل یک پارکینگ برای هر 30 متر مربع فضای اداری ضروری است.

و - تأمین نور و تهویه مستقیم برای کلیه اتاقهای اداری و فضاهای پر تردد اصلی الزامی است.

ز - عقب نشینی به میزان مناسب در محل ورودی ضروری است.

ح - دسترسی ادارات با عملکرد مقیاس شهری بایستی از معابر با عرض بیش از 16 متر صورت پذیرد.

### 3-8- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تفریحی

این کاربری به شهربازیها و کاربریهای مرتبط به اوقات فراغت و تفریح از قبیل سینما و تئاتر اختصاص دارد. مجموعه‌های گردشگری و انواع فضاهای تفریحی و تفرجگاهی جزو این کاربری محسوب می شوند.

الف - کلیه ساخت و سازها و طرحها در این کاربری باید توسط دفاتر فنی شهرداری نیشابور بررسی، کنترل و تصویب شوند.

ب - دسترسی به مراکز تفریحی، از طریق خیابان‌های با حداقل عرض 12 متر مجاز می‌باشد.

ج - حداقل وسعت یا تفکیک اراضی اختصاص یافته به این کاربری به شرح جدول ذیل می‌باشد:

کاربری	حداقل وسعت قطعه زمین
شهرسازی	5000 مترمربع
سینما و تئاتر	500 مترمربع
مجموعه‌های گردشگری و تفرجگاهی	10000 مترمربع

د- حداکثر ضریب اشغال ساختمان در این کاربریها 10 درصد می‌باشد، موقعیت قرارگیری توده‌ی ساختمانی آزاد.

ضریب اشغال ساختمان‌های اختصاص یافته به کاربردهای سینما و تئاتر تا 100 درصد مجاز می‌باشد.

ه- حداکثر تعداد طبقات ساختمان در این کاربری با تراکم 20 درصد و 2 طبقه می‌باشد. ارتفاع کاربردهای سینما و تئاتر حسب طرح ارائه شده محدودیتی ندارد.

و - کلیه نماهای قابل رؤیت این کاربری می‌بایستی طراحی و با مصالح مناسب اجرا شوند.

ز - میزان پارکینگ برای انواع کاربردهای این کاربری به شرح جدول ذیل می‌باشد:

کاربری	شرایط	میزان پارکینگ
شهرسازی‌ها	هر 100 مترمربع	یک محل پارکینگ
سینما و تئاتر	هر 5 صندلی	یک محل پارکینگ
مجموعه‌های گردشگری و تفرجگاهی	هر یک هزار مترمربع	یک محل پارکینگ
سایر مراکز تفریحی بزرگ	حسب تحلیل از وضعیت بهره‌برداری تأمین می‌گردد	

### 3-9- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری صنعتی

کاربری صنعتی به سه دسته تقسیم می‌شود که اول کارگاههای کوچکتر از 300 مترمربع زمین، ثانیا " کارگاههای بین 300 متر تا 1000 متر مربع و بالاخص کارگاههای بزرگتر از مساحت 1000 مترمربع.



استقرار صنایع زیر در داخل محدوده طرح تفصیلی مجاز نمی باشند:

مرغداریها، دامداریها، صنایع سنگبری، صنایع شیمیایی، صنایع چرمسازی و دباغی، پالایشگاههای مواد شیمیایی، صنایع تیوپ و لاستیک سازی، صنایع کبریت سازی، تصفیه روغنهای مصرف شده و سائز نقلیه، صنایع ساختمانی اعم از کارخانه سیمان، آجرپزی، سفالگری و کاشی سازی، ایرانیت و پنبه نسوز، صنایع مهمات سازی، تولید سموم و آفت کشها، صنایع با خطر نشت مواد رادیواکتیو، سالامبورسازی، روده پاک کنی، و زهتابی، رنگرزی پوست و خز، تولید آسفالت، آهک پزی، گچ پزی و سنگ تراشی و هرگونه صنعتی که مطابق ضوابط سازمان محیط زیست، حضور آنها داخل ساخت و سازهای شهری ممنوعیت داشته باشد.

تمامی صنایع فوق می بایستی ظرف مدت تعیین شده توسط واحد ساماندهی صنایع و مشاغل مزاحم دستگاه اجرایی طرح (شهرداری) از محدوده طرح خارج و به محل های مناسبی که توسط طرحهای مربوطه تعیین می شوند انتقال یابند.

### 3-9-1- کاربری صنایع کارگاهی کوچک (واحدهای خدمات کارگاهی - صنعتی)

الف - این کاربریها دربر معابر کمتر از 12 متر و با عرض بیش از 30 متر ممنوع است.

ب - مساحت تفکیکی زمین: حداقل 100 مترمربع، حداکثر 300 مترمربع.

ج - ضریب اشغال: حداکثر 80 درصد (بقیه سطح زمین بعنوان پارکینگ و بارانداز)، موقعیت تودهی ساختمان در بر انتهائی زمین.

د- تراکم ساختمانی: 80 درصد.

ه - طبقات حداکثر یک طبقه و به ارتفاع 6 متر احداث نیم طبقه با کاربری فضای اداری داخل کارگاه با وسعت حداکثر 20 مترمربع مجاز است.

و- تأمین 1/5 محل پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع اراضی صنعتی کارگاهی کوچک الزامی است.

ز- استقرار کاربردهای نگهبانی و سرایداری با وسعت حداکثر 25 مترمربع و حداقل 15 مترمربع در این کاربری عندالزوم مجاز می باشند.

### 3-9-2- کاربری صنایع کارگاهی متوسط

این کاربریها در بر معابر کمتر از 18 متر عرض و با عرض بیش از 30 متر ممنوع است.

الف - مساحت تفکیکی زمین حداقل 300 متر و حداکثر 1000 مترمربع.

ب - ضریب اشغال حداکثر 60 درصد (بقیه سطح زمین بعنوان پارکینگ، بارانداز و انبار موقت در فضای باز)، موقعیت قرار گیری تودهی ساختمان در بر انتهائی زمین.



ج - تراکم ساختمانی 80 درصد.

د- تعداد طبقات کارگاهی حداکثر یک طبقه کارگاهی امکان تخصیص حداکثر و معادل 20 درصد از سطح زمین برای احداث ساختمان اداری مرتبط با همان کارگاه با تعداد حداکثر 2 طبقه و ارتفاع 12 متر مجاز است.

ه- 20 درصد از زمین در برشمالی و 20 درصد از زمین در جنوب باید جزو فضای باز باشد. و- تأمین 2 محل پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع اراضی صنعتی کارگاهی متوسط الزامی است. ز- استقرار کاربردهای نگهداری و سرایداری با وسعت حداکثر 40 مترمربع و حداقل 20 مترمربع در این کاربری عندالزوم مجاز می‌باشند.

### 3-9-3 کاربری صنایع کارگاهی بزرگ

استقرار کاربری صنایع کارگاه بزرگ فقط در منطقه تعیین شده با کاربری صنایع کارگاهی غیرمزامج مجاز می‌باشد.

الف - مساحت تفکیکی زمین حداقل 1000 مترمربع.

ب - ضریب اشغال حداکثر 60 درصد (بقیه سطح زمین بعنوان پارکینگ، بارانداز و انبار موقت در فضای باز)، موقعیت قرارگیری توده‌ی ساختمان در بر انتهائی زمین.

ج - تراکم ساختمانی 60 درصد.

د- تعداد طبقات ساختمان کارگاهی یک طبقه امکان احداث ساختمان اداری مرتبط با کارگاه مربوطه در معادل حداکثر 20 درصد سطح زمین با حداکثر ارتفاع در حد 2 طبقه ساختمانی مجاز است.

ه- 20 درصد از زمین در برشمالی و 20 درصد از زمین در جنوب باید جزو فضای باز باشد.

و - پیرامون ساختمان کارگاههای بزرگ، الزامی است معبری با حداقل عرض 5 متر جهت دسترسی های اضطراری در نظر گرفته شود (به منظور دسترسی وسائط نقلیه اورژانس و اطفاء حریق و آتش نشانی به فضاهای کارگاهی).

ز - تأمین 3 محل پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع اراضی کارگاهی بزرگ الزامی است.

ح- استقرار کاربردهای نگهداری به وسعت 10 مترمربع و سرایداری به وسعت 40 مترمربع در صورت لزوم و احتیاج به چنین کاربردهایی در این کاربری مجاز می‌باشند.

### 3-10- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری حمل و نقل و انبار



در این کاربری استفاده از زمین به عنوان گاراژ، پارکینگ، پایانه های حمل و نقل، انبار، سردخانه و کارواش مجاز است.

استقرار کاربری حمل و نقل در همسایگی معابر با عرض بیش از 12 متر و کمتر از 30 متر قرار می گیرند مجاز می باشد. موقعیت استقرار پایانه های حمل و نقل، انبار، سردخانه و پارکینگ های وسائط نقلیه سنگین فقط در نقاطی که طرح تفصیلی تعیین نموده است مجاز می باشد.

### 3-10-1 - پارکینگ

الف - احداث واحدهای پارکینگ وسائط نقلیه سبک در کلیه کاربریهای شهری بصورت طبقاتی، مجاز و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

ب - دسترسی پارکینگ های طبقاتی از معابر با عرض بیشتر از 12 متر و کمتر از 30 متر بایستی تأمین گردد.

ج - تعداد طبقات پارکینگ های طبقاتی در زیر سطح زمین، محدودیتی ندارد.

د - حداکثر طبقات روی زمین پارکینگ های طبقاتی در سطح شهر نیشابور، حسب مقیاس عملکردی خدمات دهی به شهر در چارچوب ذیل تعیین می شوند:

- در مقیاس محله ای، حداکثر 3 طبقه روی زمین.

- در مقیاس ناحیه ای، حداکثر 4 طبقه روی زمین.

- در مقیاس مناطق شهری مراکز خدماتی عمده حداکثر 5 طبقه روی زمین.

- در مقیاس عملکردهای شهری و مراکز خدماتی اصلی بزرگ شهر حداکثر 7 طبقه روی زمین.

ه - ارتفاع مفید مجاز هر طبقه پارکینگ طبقاتی، حداکثر 240 سانتی متر و حداقل 220 سانتی متر می باشد.

و - رعایت کلیه استانداردهای فنی، ایمنی و آتش نشانی در طرح پارکینگ های عمومی طبقاتی الزامی است و می بایستی قبلاً "تأیید دستگاههای فنی ذیربط را کسب کنند.

ذ - حداقل مساحت زمین پارکینگ با عملکرد محله ای 300 متر مربع در بافت پر و 500 مترمربع در بافت خالی می باشد.

ح - مساحت هر جای پارک 12 مترمربع (4/8\*2/5 متر) مساحت هر پارکینگ عمومی (محل پارک، محل مانور و دسترسی های جانبی) بصورت 90 درجه معادل 24 مترمربع و به صورت 45 درجه 27 مترمربع در نظر گرفته می شود.





ط - حداقل عرض معبر دسترسی به پارکینگ های یک طرفه 2/5 متر و برای پارکینگ های 2 طرفه 3/5 متر است.

ی - شعاع داخل مسیر گردشها در پارکینگ های عمومی باید حداقل 4/75 متر باشد. حداقل این شعاع برای پارکینگ های انفرادی در واحدهای مسکونی 370 سانتی متر است. در پارکینگ های انفرادی فاصله داخلی دیوار به دیوار خارجی جهت موقعیت دور زدن، 13/30 متر است.

ک - حداقل فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی 121 مترمربع (4/8\*2/5 متر) است.

ل - حداقل عرض رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ یک طرفه 3 متر و دو طرفه 5/25 متر است.

م - حداکثر شیب رامپ های عمومی نبایستی از 15 درصد تجاوز نماید. لیکن شیب رامپ اختصاصی تا حد 20 درجه مجاز است.

ن - حداکثر شیب محل توقف نبایستی از 5 درصد تجاوز کند.

س - ارتفاع آزاد پارکینگ ها در بخش ورودی و خروجی و رامپ ها حداقل 200 سانتی متر در نظر گرفته شود.

ع - در پارکینگ های عمومی باید حداقل 2 درصد از محل های پارک به پارکینگ معلواین اختصاص یابد.

ف - در پارکینگ های عمومی، اختصاص فضائی جهت سرویس های بهداشتی (حداقل 2 چشمه) الزامی است.

ص - تخصیص فضائی حداکثر به وسعت 24 مترمربع بعنوان فضای نگهداری و اداری در پارکینگ های عمومی طبقانی.

### 3- 10- 2 - پایانه های حمل و نقل

الف - حداقل وسعت قطعه زمین تفکیکی جهت اختصاص به پایانه های حمل و نقل معادل 3000 مترمربع است.

ب - حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های حمل و نقل 75 درصد است.

ج - حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه های حمل و نقل 25 درصد است (موقعیت استقرار توده ی ساختمانی آزاد).

د - شکل «سطح مجاز احداث بنا» در پایانه های حمل و نقل محدودیتی ندارد.



هـ - عملکردهای مجاز مستقر در ساختمان های احداث شده در پایانه های حمل و نقل، شامل کاربردهای ذیل می باشد:

- (1) - واحد اداری مرتبط
- (2) - انبار موقت
- (3) - محل استراحت رانندگان
- (4) - فروشگاه (حداکثر معادل 5 درصد سطح زیر بنا)
- (5) - غذاخوری، رستوران و ساندویچ فروشی (جمعا " حداکثر 20 درصد سطح زیر بنا)
- (6) - واحد نگهداری (حداکثر معادل یک درصد سطح زیر بنا)
- (7) - واحد سوخت (پمپ بنزین و گازوئیل) اختصاصی پایانه
- (8) - اتاق تأسیسات گرمایش و سرمایش (حداقل 150 متر مربع و حداکثر معادل 15 درصد زیر بنا).

توضیح: در صورتی از 15 درصد زیر بنا بعنوان فضای تأسیساتی میتوان استفاده کرد که سیستم گرمایش و سرمایش فضاهای مرتبط با پایانه بصورت هوادهی (سیستم هواساز) انجام گردد، در غیر این صورت حداکثر وسعت فضای اتاق تأسیسات 150 مترمربع خواهد بود ( در اینصورت تراکم ساختمانی اتاق تأسیسات جزو تراکم ساختمانی مجاز این کاربری محسوب نخواهد شد).

(9) - تعمیرگاه اختصاصی (معادل 5 درصد وسعت زیر بنا).

و - طرح پایانه های حمل و نقل می بایستی به تأیید کمیسیون فنی استان برسد.  
 ذ - تأمین سرویس های بهداشتی در فضاهای مختلف حسب نیاز و یا بصورت مشترک در یک محل و تجمیع در حد تراکم مجاز ساختمانی بلامانع است.

### 3 - 10 - 3 - انبارها

الف - حداقل وسعت قطعات تفکیکی زمین جهت اختصاص به انبار 1000 مترمربع است.  
 ب - تراکم ساختمانی و سطح اشغال و شکل «سطح مجاز احداث بنا» در احداث انبار هیچگونه محدودیتی ندارد مشروط بر آنکه ساختمان احداث شده به هیچوجه قابل تبدیل و یا تغییر به کاربری غیر از کاربری انبار نداشته باشد.

ج - طرح احداث بنای انبارهای سرپوشیده می بایستی به تأیید کمیسیون فنی استان برسد.



د - اختصاص 10 درصد از سطح قطعه تفکیک شده (زمین انبار) به کاربریهای ذیل و مرتبط با انبار بلامانع است.

(1) - واحد اداری مرتبط

(2) - خوابگاه

(3) - سرویس های بهداشتی

(4) - اتاق تأسیسات جهت واحدهای اداری و خوابگاه ( حداکثر 15 مترمربع)

(5) - نگهبانی

(6) - باسکول

(7) - پارکینگ کارکنان

توضیح: در این بخش از سطح انبار، احداث ساختمان تا حداکثر 3 طبقه فقط جهت پاسخگویی به کاربریهای فوق مجاز می باشد.

ه - اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث و بهره برداری از کاربری انبار الزامی است.

و - کلیه نماهای قابل رؤیت بدنه باید نماسازی شوند.

ز - پیرامون ساختمانهای انبارهای بزرگتر از 3000 مترمربع، تأمین یک معبر عبوری با حداقل عرض 5 متر جهت دسترسی های اضطراری الزامی است.

ح - در نظر گرفتن حداقل 2 محل پارکینگ در فضای باز یا سهم 10 درصد قطعه زمین الزامی است.

ت - به ازای هر یک هزار مترمربع زمین، تأمین یک محل پارکینگ الزامی است.

### 3 - 10 - 4 - سردخانه ها

الف - حداقل وسعت قطعات تفکیکی زمین جهت اختصاص به سردخانه 1000 مترمربع است.

ب - تراکم ساختمانی 100 درصد

ج - سطح اشغال 100 درصد

د - اختصاص 10 درصد از سطح قطعه تفکیک شده با حداکثر 3 طبقه ساختمان به کاربردهای ذیل و مرتبط با انبار بلامانع است.

(1) - واحد اداری مرتبط

(2) - نگهبانی



(3) - سرویس های بهداشتی

(4) - باسکول

(5) - پارکینگ کارکنان

ه - سطوح فضاهای تأسیسات سردکننده جزو سطح اصلی سردخانه محسوب شده و جزو کاربردهای بند (د) نمی باشد.

و - کلیه نماهای قابل رؤیت بدنه باید نماسازی شوند.

ز - در نظر گرفتن حداقل محل 2 پارکینگ در فضای باز قطعه زمین الزامی است.

ح - به ازای هر یک هزار مترمربع زمین، تأمین یک محل پارکینگ الزامی است.

### 3-11 - ضوابط و مقررات مربوط به کاربری جهانگردی و پذیرایی

این کاربری به عملکردهائی از قبیل سالنهای غذا خوری برگ و کوچک، مراکز برپائی جشنها و هتل و مهمانخانه ها (در انواع مختلف) اختصاص دارد. ساندویچ فروشی ها و اغذیه فروشی ها و آبمیوه گیری فروشی ها جزو واحدهای انفرادی تجاری محسوب می شوند و تابع مقررات واحدهای تجاری انفرادی می باشند.

الف - حداقل قطعه تفکیکی بغیر از هتل ها و مهمانخانه ها 200 مترمربع.

ب - ضریب اشغال برای سالنهای غذاخوری و رستورانها حداکثر 100 درصد در طبقه همکف.

ج - ضریب اشغال برای مراکز بزرگ غذاخوری ها و برپائی جشنها حداکثر 75 درصد.

د - ضریب اشغال سطح برای هتل ها و مهمانخانه ها، حداکثر 50 درصد.

ه - تراکم ساختمانی برای سالنهای غذاخوری بزرگ و مراکز برپائی جشنها در تفکیک های تا

500 مترمربعی 150 درصد و در تفکیک های بزرگتر از 500 مترمربعی 300 درصد.

و - در طبقه همکف و اول اراضی که جهت سالنهای غذاخوری و رستورانها اختصاص پیدا می کند، در طبقات بالاتر کاربری مختلط پیش بینی می شود. تراکم ساختمانی و سایر ضوابط کاربری های مختلط برای سایر طبقات لازم الرعایا است (طبقات مشمول مقررات کاربری مختلط می گردد).

ز - 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 سازمان میراث



فرهنگی و گردشگری رعایت گردد. نقشه ها قبل از ارائه به شهرداری بایستی به تأیید ادار کل فنی وزارتخانه های فوق طبق مقررات جاری برسد.

ح - تراکم ساختمانی جهت احداث ساختمان هتل، متل، میهمانخانه و زائرسرا در تفکیک های کمتر از 1000 مترمربع معادل 200 درصد و در تفکیک های بزرگتر به ازای هر 500 مترمربع، معادل 100 درصد به این تراکم.

ط - تأمین پارکینگ به ازای هر 20 مترمربع رستوران و سالن غذاخوری 1 واحد، الزامی است.  
 ی - تأمین پارکینگ به ازای هر یکصد مترمربع سالن جشن (مراکز برپائی جشنها) 10 واحد، الزامی است.

ک - تأمین پارکینگ به ازای هر 10 (ده) اتاق متل، میهمانخانه و زائرسرا درجه 3 (یک ستاره) یک واحد، الزامی است.

ل - تأمین پارکینگ به ازای هر 5 (پنج) اتاق هتل 2 ستاره یک واحد، الزامی است.

م - تأمین پارکینگ به ازای هر 2 (دو) اتاق هتل 3 ستاره یک واحد، الزامی است.

ن - تأمین پارکینگ به ازای هر یک اتاق هتل 4 ستاره و بالاتر معادل یک واحد الزامی است.

س - ارتفاع مفید مجاز در طبقات بین 3 تا 3/6 متر است.

ث - موقعیت استقرار توده‌ی ساختمان در این کاربری محدودیتی ندارد.

ع - حداقل عرض خیابان دسترسی به واحدهای پذیرایی و جهانگردی 12 متر می باشد.

### 3-12- ضوابط ومقررات مربوط به کاربری ورزشی

این کاربری به سالنها و زمینهای ورزشی از قبیل والیبال ، بسکتبال ، تنیس ، بدمینتون، استخر شنا، فوتبال و سایر ورزشها اختصاص دارد.

الف - حداقل قطعه تفکیکی در مورد سالنهای ورزشی محدودیت ندارد.

ب - حداکثر ضریب اشغال در مورد سالنهای ورزشی محدودیت ندارد.

ج - تراکم ساختمانی 100 درصد.

د- رعایت استانداردها و معیارهای سازمان تربیت بدنی و فدراسیون های ورزشی کشور در احداث سالن و مجموعه های ورزشی الزامی است.

ه - طرح مجموعه ها و محوطه های ورزشی و ساختمانهای اصلی آن باید قبل از ارائه به شهرداری به تصویب و تأیید سازمان تربیت بدنی استان برسد.



و - به ازای ظرفیت هر 10 نفر تماشاچی در سالنهای ورزشی تأمین محل یک پارکینگ ضروری است.

ز - حداقل میزان تأمین پارکینگ در اراضی ورزشی، یک پارکینگ به ازای هر یکصد مترمربع الزامی است.

ح - حداقل عرض دسترسی به مراکز ورزشی در مقیاس محله، ناحیه و منطقه، به ترتیب 10، 12 و 14 متر می باشد.

### 3-13- ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز و پارک.

- موقعیت استقرار فضای سبز و پارک در مقیاس فراتر از محلات، در نقشه کاربری اراضی به صورت فضای سبز مشخص شده اند. حسب نیازهای محله ای در طرح تفکیک اراضی، می بایستی قطعاتی از اراضی واقع در همسایگی مرکز محله به کاربری پارک و فضای سبز اختصاص یابد.

استفاده بخشی از اراضی پارک ها، فضای سبز عمومی به عنوان خدمات وابسته به آن، کاربری ورزشی و استقرار عملکردهای خدماتی نظیر فرهنگی، مذهبی، تأسیسات و تجهیزات شهری، پذیرایی و تفریحی، مشروط به رعایت موارد زیر می باشد.

الف - رعایت حداکثر 10 درصد به عنوان ضریب اشغال.

ب - رعایت حداکثر تراکم ساختمانی 20 درصد.

ج - حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان های احداثی در اراضی که بعنوان فضای سبز و پارک مشخص شده اند، معادل 2 طبقه با ارتفاع مفید هر طبقه 3/60 می باشد.

د - حداقل مساحت قطعه تفکیکی محدودیت ندارد.

ه - فهرست اماکن مجاز قابل ساخت در پارک و فضای سبز به شرح زیر می باشد.

اماکن فرهنگی و اجتماعی، کتابخانه و کتابفروشی، موزه، نمایشگاه، رستوران، چایخانه و مشابه آنها، گلخانه، ساختمان اداری و نگهبانی پارک، مسجد، سرویسهای بهداشتی و ساختمان، تجهیزات و تأسیسات فنی، فضای تفریحی کودکان، فضاهای ورزشی، سینما، و تأثر کودکان و آتلیه های هنری و سایر موارد مشابه.

و - خیابان های پیرامونی پارک ها و فضای سبز می توانند در حاشیه ی همسایه اراضی پارک و فضای سبز بطریق خطی پاسخگوی نیازهای پارکینگ این کاربری قرار گیرند. در این رابطه لازم است از نظر هندسی در زمان اجرای طرح معبر همسایه، تمهیدات لازم در نظر گرفته شود.



ز- احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضای سبز عمومی ممنوع است.  
ح - به ازای هر 1000 مترمربع وسعت اراضی پارک، لزوم به تأمین یک محل پارکینگ است.

### 3-14- ضوابط و مقررات کاربری اراضی ذخیره

الف - زمینهایی که با توجه به موقعیت خود در شهر بصورت ذخیره معرفی شده اند بنا به ضرورت، قابل اقدام به ساخت و ساز خواهند بود. کاربری مجاز در این زمینها قبل از بررسی شهرداری و کمیسیون ماده پنج و نیاز توجیه شده فقط بصورت اراضی کشاورزی، فضای سبز، فضای باز ورزشی، پارکینگ خودروها، تأسیسات و تجهیزات شهری و انواع خدمات شهری مثل خدمات بهداشتی - درمانی، خدمات آموزشی و خدمات فرهنگی است.  
ب - این اراضی در صورت مالکیت بخش خصوصی، حسب بررسی و اعلام نظر شهرداری و کمیسیون ماده پنج به همراه توجیه کامل فنی قابل تفکیک بصورت انواع کاربریهای شهری و مسکونی است.

### 3-15- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

الف - این کاربری برای هر نوع ساخت و ساز و امکانات ضروری برای تأسیسات زیربنایی شهری مانند آبرسانی، برق، گاز، فاضلاب مخبرات و یا سایر امور مشابه پیش بینی شده است. در این کاربری غیر از تأسیسات شهری هر گونه ساخت و ساز ممنوع است.

ب - احداث و استفاده از اراضی داخل محدوده قانونی شهر برای کاربریهای تأسیساتی که به شرح ذیل می باشند ممنوع است.

- کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه خانه های فاضلاب، مراکز اصلی کاهش فشار گاز.

ج - استقرار و احداث پمپ بنزین و گاز (مراکز سوخت) در اراضی داخل شهر می بایستی کاملاً منطبق بر استانداردهای وزارت نفت بوده و قبل از ارائه مدارک به شهرداری، اخذ تأییدیه سازمانهای ذیربط شرکت نفت الزامی است.

#### 4- موارد عمومی ضوابط و مقررات

الف - در هر ساختمان رعایت اصول استحکام بنا و ضوابط و مقررات ملی منتشر شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت اصول مقاوم سازی درمقابل زلزله بر مبنای آخرین نسخه انتشار (آئین نامه شماره 2800 نشریه شماره 82 مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن) الزامی است.

ب - کلیه نقشه های معماری و سازه بایستی توسط شهرداری و نهادهای مربوطه بررسی و مورد تأیید قرار گیرند.

#### 4-1- مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمانی به شرح ذیل می باشد

- (1)- ارائه تقاضانامه بوسیله مالک و یا وکیل قانونی وی
- (2)- در صورتیکه تقاضا از طرف شرکت یا سازمانی باشد. نماینده رسمی آن شرکت یا سازمان با برگه معرفی معتبر از طرف شرکت ارائه دهد.
- (3)- یک برگ فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت.





- (4)- در صورتیکه زمین 6 دانگ به صورت مشاعی باشد، باید یک برگ از هر یک از اسناد مشاعی ارائه شود.
- (5)- در مورد زمینهای تفکیک شده که سند جدید صادر نشده باشد، ارائه صورتجلسه تفکیکی و رونوشت و یا فتوکپی سند مادر الزامی است.
- (6)- اصل سند مالکیت جهت تطبیق باید همراه متقاضی باشد.
- (7)- برگه مفاسد حساب نوسازی و یا معافیت آن در شش ماه گذشته سال.
- (8)- در صورتیکه مالک فوت شده باشد، باید گواهی اعضای وراثت به انضمام وکالتنامه متقاضی از طرف ورثه و در مورد ورثه صغیر اجازه نامه رسمی قیم لازم است.
- (9)- در صورتیکه زمین مربوطه موقوفه باشد، برگ اجاره نامه سازمان اوقاف و برگ بلامعارض بودن زمین از اداره ثبت لازم است. بدیهی است ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری نیز الزامی است.
- (10)- ارائه مفاسد حساب مالیات بر اراضی بایر وزارت دارائی قبل از صدور پروانه.
- (11)- یک برگ نقشه 1/2000 که جای دقیق ملک با مقیاس 1/2000 توسط مالک مشخص و امضاء شده باشد.
- (12)- اسنادی که فاقد ابعاد و مشخصات می باشد، مالکین آنها می بایست نسبت به ارائه کروکی ثبتی ملک و با ابعاد و مساحت ملک که توسط مالک آنها تهیه و امضاء و در دفتر خانه اسناد رسمی گواهی امضاء شده باشد اقدام نمایند.
- (13)- جهت اراضی بیش از 3000 متر مربع ارائه نقشه برداری زمین به مقیاس 1/500 که به تأیید مهندسین مشاور مجاز رسیده باشد الزامی است.
- (14)- ارائه مدارک و تعهد نامه های مربوطه در اجرای مفاد قانون زمین شهری و آیین نامه اجرائی آن.
- (15)- استعلام در خصوص احداث ساختمانهای بلند مرتبه (بیش از 50 متر) از شرکت مخابرات نسبت به نبودن در مسیرهای مخابراتی.
- (16) - استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در خصوص ساختمانهایی که دارای ارزش تاریخی هستند و دستور عمل نسبت به چگونگی اقدام اجرائی.



## توجه :

- نقشه 1/2000 سازمان نقشه برداری باید در شهرداری تهیه و در اختیار مردم قرار داده شود.
- مشخص نمودن محل ملک بر روی نقشه 1/2000 بعهده مالک بوده و از وظایف شهرداری خارج است.

### 4-2 - مراحل صدور پروانه ساختمان

- الف - ارائه مدارک و تشکیل پرونده.
- ب - بازدید از محل مورد تقاضا توسط کارشناس شهرداری و تهیه گزارش.
- ج - اظهار نظر طرح تفصیلی
- د - تعیین بر و کف.
- ه - صدور دستور تهیه نقشه.
- و - ارائه نقشه معماری توسط متقاضی ضمن معرفی مهندس ناظر.
- ز - کنترل نقشه.
- ح - ارائه نقشه محاسبات و کنترل آن در صورت لزوم.
- ط - صدور قبض عوارض مربوطه و اعلام وصول از طرف اداره درآمد پس از پرداخت آن توسط متقاضی.
- ی - تهیه پیش نویس پروانه.
- ک - مراجعه مالک و مهندس ناظر به شهرداری و امضاء اصل پروانه و اخذ آن توسط مالک.

### 4-3 - ضوابط و مقررات در خصوص تعمیرات و اضافات ساختمانها و بناهای موجود

- 4-3-1 - مالکین ساختمانهای موجود مجاز به تعمیر ساختمان خود در موارد ذیل بدون کسب مجوز جداگانه ای از شهرداری می باشند:
- الف - لوله کشی جدید و تعمیرات لوله کشیها.
- ب - تعمیر و یا تجدید آسفالت و یا پوشش بام.
- ج - تعمیر و یا تجدید پوشش کف فضاهای باز و یا سرپوشیده ساختمان.
- د - تعمیر یا نوسازی سرویس های بهداشتی، حمام و آشپزخانه.
- ه - نقاشی داخل بنا و کلیه بازوها.
- و - تعمیرات جزئی در نمای ساختمان در حد بند کشی، محکم سازی سنگهای پلاک، تعمیر سیمان کاری و پوششهای ملاتی در نما و تعویض عناصر فرسوده نما و یا پارازیت زدائی آن.
- ز - تعمیرات جزئی پاینده رو مقابل ساختمان.



ح - ایجاد سرویس بهداشتی و حمام در فضای باز ساختمان  
 4-3-2- اضافات، تعمیرات و تغییراتی که مالکین ملزم به دریافت مجوز از شهرداری می باشند به شرح زیر است:

الف - تعمیر و تغییر درب و پنجره ها و هرگونه بازشو در خارج بنا (موارد داخلی را شامل نمی شود) و بر روی ساختمان.

ب - تغییر درنمای ساختمان بصورت کلی یا از طریق اعمال تعمیرات اساسی منجر به تغییر شکل نما.

ج - ایجاد سرویس بهداشتی و آشپزخانه در فضای باز ساختمان، حداکثر با زیر بنای 3 مترمربع.

د - ایجاد سرایداری برای مجموعه هائی که دارای بیش از 16 واحد ساختمانی فاقد سرایداری باشند، تا حداکثر 40 مترمربع زیر بنا.

ه - اضافه اشکوب برای ساختمانهای 1/5 و 2/5 طبقه ای در حد 0/5 طبقه مشروط به رعایت ایستائی ساختمان و دریافت تأییدیه مهندس محاسب.

و - افزایش تراکم ساختمان تا حد مجاز مصوبه و ضوابط و مقررات طرح جامع، ضمن رعایت سایر مقررات مشروط به رعایت ایستائی ساختمان و تأییدیه مهندس محاسب.

ز - تغییرات داخلی بنا جهت تفکیک واحد ساختمانی به چند واحد ساختمانی به همراه اضافات لازم در این خصوص از قبیل پله مستقل، آشپزخانه و سرویس بهداشتی جداگانه جهت واحدهای تفکیک شده و ساخت خرپشته جهت دسترسی مستقیم کله واحدها به فضای پشت بام.

ح - تغییرات معماری داخلی بنا، در جهت ارتقاء کمی و کیفی فضاهای مورد استفاده خصوصی و مشاع در مجتمع های چند واحدی ( در خصوص تک بناهای مستقل، الزامی نیست).

تبصره: اضافات، تعمیرات و تغییرات پیش بینی شده در این بخش، می بایستی مطابقت کامل با سایر بخش ها و فصول ذیربط ضوابط و مقررات طرح جامع شهر نیشابور داشته باشند.

4-3-3- هر واحد مسکونی باید حداقل یک مستراح، یک دستشویی، یک دوش و محل مناسب برای آشپزخانه داشته باشد.

4-3-4- در هر ساختمان باید جهت دفع فاضلاب پیش بینی های لازم انجام گیرد، به نحوی که در آینده دفع فاضلاب ساختمان در ارتباط با اتصال به شبکه فاضلاب شهری دچار اشکال نگردد.



تا زمانی که شبکه فاضلاب شهری اجرا نشده باشد، باید پیش بینی های موقت ولی مطمئن برای دفع فاضلاب ساختمان و نیز هدایت آب باران به عمل آید.

**4-3-5-** ارتفاع طبقات ساختمانهای مسکونی به استثنای زیرزمین و پیلوتی از کف تمام شده هر طبقه تا زیر سقف همان طبقه حداقل  $2/70$  و حداکثر  $3/60$  متر مجاز می باشد.

توضیح (1): در صورتیکه در طبقات اختلاف سطح وجود داشته باشد، شرایط و ضوابط فوق مشمول هر قسمت از سقف و سطح آن قسمت می شود.

توضیح (2): اگر سقف طبقه ی آخر شیب دار باشد، ارتفاع کف تمام شده تا زیر سقف تمام شده) حداقل  $1/90$  متر و حداکثر مطابق وضعیت شیب سقف است.

**4-3-6-** نمای ساختمانها و به طور کلی تمام سطوحی که از خارج بنا دیده می شود، باید با دقت اندود یا بندکشی شوند و همیشه پاکیزه نگهداری شوند.

**4-3-7-** طول اضلاع پخ ها در تقاطع کوچه ها و خیابانها حداقل  $\frac{1}{10}$  مجموع عرض دو معبر

تعیین می شود. میزان دقیق پخ از طریق ترسیم یک دایره به شعاع نصف مجموع عرض دو معبر است. بطوریکه محل طلاق این دایره با اضلاع بلوکهای همجوار دو معبر و اتصال دو نقطه از هر یک از بلوکهای همجوار، میزان دقیق پخ را تعیین می کند. لیکن در هر صورت طول اضلاع محل پخ نبایستی کمتر از یک متر در نظر گرفته شود (طول پخ معادل  $\sqrt{2}$ ).

**4-3-8-** منظور از مساحت ناخالص آپارتمان یا واحد مسکونی در این ضوابط مقررات کلیه فضاها به علاوه سطح زیر اشغال دیوارها، جرزها، انباری، حیات خلوت، پاسیو و هواکش ها که شامل فضاهای مشاع مثل پلکان، راهروی عمومی، ورودی ساختمان، آسانسور نمی باشد. در واقع آنچه در سند مالکیت به عنوان مترائز زیربنای آپارتمان و ساختمان مندرج می شود مساحت ناخالص آپارتمان یا ساختمان است که در محاسبه تراکم ساختمانی و کلیه موارد مربوط به ضوابط و مقررات ساخت و سازها مبنای قرار می گیرد.

#### **4-4- مقررات مربوط به قطعات و کاربریهای ناهماهنگ**

الف - صدور هر گونه پروانه ساخت و تفکیک قطعات می بایستی مطابق با ضوابط طرح تفصیلی انجام پذیرد.

ب - هر گونه کاربری یا ساختمان در وضع موجود که با طرح مغایرت دارد، بهنگام صدور پروانه تجدید بنا، نوسازی یا تعمیر اساسی باید با طرح تفصیلی هماهنگ گردد.



ج - کلیه پروانه‌های صادره که منجر به احداث بنا نگردیده‌اند، فقط یکسال از تاریخ اعلام عمومی این ضوابط مهلت خواهند داشت که به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند، در غیر اینصورت با انقضای مهلت مزبور، جواز و پروانه صادره باطل و می‌بایستی مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اقدام به تجدید جواز گردد.

#### 4-5- مقررات مربوط به حصار کشی و دیوارها

الف - حداکثر ارتفاع کلیه حصارها و دیوارها از کف معبر مجاور 210 سانتی متر است. احداث دیوار در خصوص اراضی که طبق طرح تفصیلی دارای کاربری‌های غیر مسکونی و تجاری می‌باشند حداکثر ارتفاع دیوار 120 سانتی متر و 90 سانتی متر باقی مانده بصورت نرده مجاز می‌باشد.

ب - احداث حصار و دیوار بلند فقط در خصوص کاربری‌های مسکونی، آموزشی، ورزشی‌های مخصوص بانوان و عملکردهای امنیتی مجاز و در سایر موارد مجاز نمی‌باشد.

ج - حصار اراضی پارکها و فضاهای سبز عمومی به ارتفاع 40 سانتیمتر دیواره مجاز می‌باشد. جداسازی بوسیله شمشاد کاری یا درختکاری و مشابه به هر ارتفاع و ضخامتی مجاز است.

د - تدابیر امنیتی در روی دیوارها و حصارها در صورتی مجاز است که از معابر مجاور قابل رویت نباشند.

ه - حصار کشی با استفاده از سیم خاردار و یا فنر سیمی و موارد مشابه که حالت کمپ ایجاد کند، مجاز نیست. اینگونه حصار کشی‌ها از نظر این ضوابط و مقررات اصولاً بعنوان حصار تلقی نمی‌شود و می‌بایستی مطابق تعاریف نسبت به حصار کشی و دیوار کشی پیرامون اراضی در مالکیت اقدام نمود.

و - کلیه اراضی خالی از بنا چه دارای مالکیت خصوصی و چه دارای مالکیت دولتی می‌بایستی ظرف حداکثر یکسال از تصویب طرح تفصیلی به دور اراضی خود حصار بکشند.

تبصره - در صورتی که مالکین اینگونه اراضی نسبت به انجام حصار کشی اقدام نکنند، سازمان اجرایی طرح (شهرداری) مجاز است رأساً اقدام و هزینه‌های مربوطه را مطابق مقررات داخلی خود از مالک به نحو مقتضی اخذ نماید.

ز - حصارهای پیرامون اراضی می‌بایستی دارای استحکام کافی از نظر اجراء باشند و حتماً می‌بایستی دارای فونداسیون یکپارچه و اعضای ایستای مقاوم در مقابل باد و وزن خود باشند.



#### 4-6- ضوابط مربوط به پارکینگ

شهرداری موظف است که در محل های مشخص شده در طرح تفصیلی پارکینگ عمومی احداث نماید، لیکن احداث کنندگان انواع ساختمانها نیز موظف هستند که طبق مقررات زیر، تعداد پارکینگهای لازم را در هر ساختمان پیش بینی کنند.

الف- هر واحد مسکونی که سطح زیربنای آن تا 200 مترمربع باشد باید دارای یک محل پارکینگ باشد. این محل ممکن است در زیرزمین یا در زیر پیلوت و یا در مازاد فضای باز زمین در نظر گرفته شود. مازاد بر مساحت فوق تأمین 2 محل پارکینگ الزامی است: در صورتی که مساحت

واحدهای مسکونی کمتر یا برابر 50 مترمربع باشند به ازای هر 2 واحد یک پارکینگ تأمین می گردد.

ب - مساحت مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ در فضای زیرزمین یا پیلوتی 25 مترمربع و در فضای باز 15 مترمربع پیش بینی می شود.

ج - حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداکثر 25 واحد مسکونی 3/5 متر و از 25 واحد به بالا 5 متر است، مگر اینکه دو راه ورودی و خروجی مجزا به عرض 3/5 متر در نظر گرفته شود.

د- تعداد پارکینگ مورد نیاز برای ساختمان سایر کاربریها از روی جدول مربوطه محاسبه و تعیین می شود، بدیهی است که این جدول به طور کلی، تعیین کننده پارکینگهای مورد نیاز فعالیتهای

ذکر شده می باشد که در درجهی نخست بر عهده احداث کنندگان بناها و تأمین آن در محدوده ی ملک است. در صورت مشکلات فنی و یا شکل زمین و وجود محدودیت در زمین بر عهده شهرداری با احداث پارکینگهای عمومی است. هزینه ی احداث کسری میزان پارکینگ مورد نیاز بر حسب تعرفه های شهرداری، بر عهده ی احداث کننده ی ساختمان خواهد بود.

توضیح 1: چنانچه سازمانهای مرتبط با کاربری بنا و یا سازمانهایی که اجازه آنها برای احداث بنا لازم و ضروری است، دارای مقررات پارکینگ به نسبت بیشتر از این جدول باشند، مقررات آنها نیز باید در نظر گرفته شود.

توضیح 2: موضوعیت احداث پارکینگ عمومی توسط شهرداری بجای تعهد مالک ساختمان بایستی نسبت به موقعیت های شهری خاص و کسب موافقت کمیسیون ماده پنج طی ارائه طرح مستدلی انجام گیرد. در غیر اینصورت مالکین می بایستی 100 درصد میزان پارکینگ مورد نیاز خود را در طرح تأمین کنند.



هـ - حداقل شعاع گردش برای پارکینگ‌های اختصاصی واحدهای مسکونی و اداری معادل 370 سانتی‌متر و برای فاصله‌ی خارجی آن (دیوار به دیوار بیرونی) 1330 سانتی‌متر است.

و- حداقل شعاع گردش برای پارکینگ‌های عمومی 4/75 می‌باشد.

ز - حداکثر شیب رامپ عمومی 15 درصد و حداکثر شیب رامپ پارکینگ‌های اختصاصی واحدهای مسکونی و اداری تا 20 درصد مجاز است.

ح - ارتفاع آزاد پارکینگ‌ها در بخش ورودی و خروجی رامپ‌ها حداقل 200 سانتیمتر در نظر گرفته شود.

ط - در پارکینگ‌های عمومی باید حداقل 2 واحد یا معادل 2 درصد از محل‌های پارک به پارکینگ معلولین و ناتوانان جسمی و حرکتی اختصاص یابد.

نوع کاربری	شرایط	میزان پارکینگ
واحدهای مسکونی معادل یا کمتر از 50 مترمربع	هر 2 واحد	یک محل پارکینگ
زیربنا		
واحدهای مسکونی 50 تا 200 مترمربع زیربنا	هر واحد	یک محل پارکینگ
واحدهای مسکونی بیش از 200 مترمربع زیربنا	هر واحد	دو محل پارکینگ
متل و مهمانخانه درجه 3 (یک ستاره)	هر 10 اتاق	یک محل پارکینگ
هتل 2 ستاره	هر 5 اتاق	یک محل پارکینگ
هتل 3 ستاره	هر 2 اتاق	یک محل پارکینگ
هتل 4 ستاره و بالاتر	هر 1 اتاق	یک محل پارکینگ
بیمارستان	هر 50 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
واحدهای درمانی و بهداشتی کوچک *	به ازای هر واحد درمانی	یک محل پارکینگ
واحدهای درمانی متوسط *	به ازای هر 75 مترمربع	یک محل پارکینگ
کتابخانه‌های عمومی	هر 50 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
کتابخانه‌های محلات	هر 100 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
موزه‌ها	به ازای هر 1000 نفر بازدیدکننده‌ی سالیانه	یک محل پارکینگ
مراکز فرهنگی	به ازای هر 25 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
کلاسها و مراکز آموزش‌های هنری	به ازای هر 10 دانشجو	یک محل پارکینگ
کانون پرورش فکری کودکان	به ازای هر 100 مترمربع	یک محل پارکینگ
زیربنا		
باشگاههای ورزشی	هر 100 مترمربع زمین	یک محل پارکینگ
سینما، تئاتر، مراکز فرهنگی	هر 5 صندلی تماشاچی	یک محل پارکینگ
سالنهای اجتماعات	هر 100 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
استادیومهای ورزشی	هر 10 نفر تماشاچی	یک محل پارکینگ
مساجد و ساختمانهای مذهبی	هر 100 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ



مصلی	هر 100 مترمربع زمین	یک محل پارکینگ
ادارات دولتی	هر 30 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
واحدهای تجاری منفرد	هر واحد تجاری	یک محل پارکینگ
واحدهای تجاری - اداری	هر 50 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
سالن اجتماعات مساجد (سالن عباداری)	هر 10 نفر ظرفیت	یک محل پارکینگ
رستوران و سالن غذاخوری	هر 20 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
سالنهای جشن و پذیرایی	هر 10 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
گرما به ها	هر 5 دوش خصوصی	یک محل پارکینگ
مهد کودک کودکستان و دبستان	هر 100 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
مدارس راهنمایی	هر 100 مترمربع زیربنا	یک محل پارکینگ
دبیرستانها	هر 100 مترمربع زیربنا	یک و نیم محل پارکینگ
مدارس عالی و دانشگاهها	هر 15 نفر دانشجو	یک محل پارکینگ
پارکها و فضای سبز**	هر 1000 مترمربع زمین	یک محل پارکینگ
واحدهای صنعتی کوچک	به ازای هر 100 مترمربع زمین	یک و نیم محل پارکینگ
واحدهای صنعتی متوسط	به ازای هر 100 مترمربع زمین	دو محل پارکینگ
واحدهای صنعتی بزرگ	به ازای هر 100 مترمربع زمین	سه محل پارکینگ
انبارها***	به ازای هر 1000 مترمربع	یک محل پارکینگ
	زمین	
سردخانه ها***	به ازای هر 1000 مترمربع	دو محل پارکینگ
	زمین	

\* توضیح: حداقل میزان پارکینگ واحدهای درمانی کوچک و متوسط 2 محل پارکینگ می باشد.

\*\* پارکینگ مورد نیاز پارک ها و فضای سبز اصولاً می تواند از طریق پارکینگ حاشیه ای معابر همجوار تأمین گردد.

\*\*\* توضیح: حداقل تأمین میزان پارکینگ جهت کاربریهای انبار و سردخانه 2 محل پارکینگ می باشد.

#### 4-7- ضوابط و مقررات احداث بالکن و بازشوها به طرف معابر، پارکها، میادین عمومی و املاک مجاور

- الف - تعبیه پنجره و بازشو (بغیر از درب ورودی ساختمان و پارکینگ) با کف پائین تر از ارتفاع 1/8 متر در طبقه همکف کلیه کاربریها، بجز کاربریهای تجاری، پذیرایی و جهانگردی، صنعتی، تفریحی و حمل و نقل به سمت کلیه معابر ممنوع است.
- ب - احداث بازشو به سمت املاک مجاور ممنوع است.
- ج - اشراف و نورگیری در طبقات بالاتر از همکف از معابر و میادین عمومی مجاز می باشد.
- د - احداث بالکن در سمت معابر مشروط به عدم اشراف به فضاهای خصوصی مجاز است.





هـ- احداث بالکن به سمت میادین عمومی مجاز است.  
و- احداث بالکن به سمت هرگونه ملک غیر، ممنوع است.

#### 4-8- ضوابط مربوط به نورگیرها، پیش آمدگی، بالکنها، پله فرار، آسانسور و بام

الف - نورگیرها: کلیه ساختمانهای مسکونی باید دارای نور طبیعی کافی باشد. حداقل سطح نورگیرها (حیاط خلوت، حیاط مرکزی، پاسیوها) برای اتاقهای اصلی مانند خواب، نشیمن و ناهارخوری 12 مترمربع می باشد.

ب - در ساختمان مسکونی سطح حیاط خلوت برای نورگیری آشپزخانه حداقل 6 مترمربع تعیین می شود. توضیح: در زمینهای با مساحت کمتر از 200 مترمربع مساحت حیاط خلوت 6 درصد از مساحت زمین با حداقل عرض 2 متر می باشد.

ج - حداقل عرض حیاط خلوت برای نورگیری اتاقهای اصلی 3 متر تعیین می گردد.

د- در صورتی که مساحت حیاط خلوت بیشتر یا مساوی 12 مترمربع باشد جزو فضای باز محسوب و در میزان مجاز تراکم ساختمانی منظور نخواهد شد.

هـ- در واحدهای با کاربری مختلط در صورت پیش بینی واحدهای مسکونی باید دسترسی مجزا و مستقلی برای آپارتمان های مسکونی منظور شود.

و - احداث پیش آمدگی در معابر با عرض کمتر از 12 متر ممنوع است و برای عرض 12 تا 20 متر 80 سانتی متر پیش آمدگی و از 20 متر عرض معبر به بالا حداکثر 1/20 متر پیش آمدگی مجاز می باشد.

ز- ارتفاع زیر پیش آمدگی (کف معبر تا زیر پیش آمدگی) در معابر بالای 20 متر عرض باید حداقل 3/5 متر باشد. در سایر موارد این میزان حداقل 240 سانتی متر معادل ارتفاع پیلوت یا طبقه همکف می بایستی رعایت شود.

ح - پیش آمدگی روی پخ دو معبر در محدوده سند مالکیت به شرط رعایت 3/5 متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است.

توضیح (1): پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر و آب پره جزو زیربنا محسوب نمی شود.



توضیح (2):  $\frac{1}{2}$  مساحت بالکن یا ایوان که یک طرف یا دو طرف باز  $\frac{2}{3}$  مساحت ایوانی که سه طرف آن بسته است و کل مساحت بالکنی که به وسیله شیشه محصور شود، جزو سطح زیربنای ناخالص ساختمان محسوب شده و بر همین اساس جزو تراکم مجاز ساختمان مورد مجاسبه قرار می گیرد.

ط - در ساختمانهائی که ارتفاع آنها از سطح گذر بیشتر از 15 متر یا 4 طبقه باشد، باید به تعداد لازم (نسبت به سطح بهره برداری) آسانسور پیش بینی گردد.

ی - به منظور حفظ شرایط ایمنی ساکنان ساختمانها در مواقع اضطراری مانند آتش سوزی و غیره، لازم است برای ساختمانهای پنج طبقه و بیشتر، علاوه بر پله اصلی، پله فرار نیز در نظر گرفته شود. توضیح (1): سایر پیش بینی های ضروری برای مواقع آتش سوزی، از قبیل شیر آتش نشانی، مقاوم ساختن دیوارها و درب ها، پلکان و دیوارهای ساختمان مقاوم شوند. در مقابل آتش نشانی می بایستی در چارچوب مقررات سازمان آتش نشانی صورت گیرد.

توضیح (2): مساحت پله فرار جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.

ک - نصب هرگونه تجهیزاتی به استثنای دودکش و آنتن تلویزیون بر روی بامهای شیبدار مجاز نیست.

ل - نصب هرگونه تجهیزات و تأسیسات فنی مورد نیاز ساختمان بر روی بامهای صاف، حداقل بایستی به فاصله 2 متر از لبه بام انجام گردند.

م - احداث دست انداز در کناره بامهای صاف و تراس ها به ارتفاع حداقل 75 سانتی متر الزامی است.

ن - استفاده احداث فضای انباری موقت و یا دائم به منظور انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و در بالکنها مجاز نیست.

#### 4-9- ضوابط مربوط به پیلوتی و زیرزمین

الف - حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین تا 2/6 متر مجاز است.

ب - استفاده از زیرزمین واحدهای مسکونی فقط به عنوان موتورخانه، انباری، گلخانه و پارکینگ مجاز می باشد.

ج - حداکثر ارتفاع پیلوتی 2/40 متر می باشد.

د - احداث هم زمان پیلوتی و زیرزمین به عنوان پارکینگ، همچنین در کلیه مجموعه هائی که دارای 10 واحد مسکونی یا بیشتر باشند، احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر 35



مترمربع برای سرایداری و نگهداری مشروط به حفظ مشاع بودن این فضا مجاز می باشد. در صورتی که این فضا از حالت مشاعی خارج و بصورت یک واحد مستقل دارای سند مالکیت گردد، ضمن محسوب شدن جزو تراکم مجاز ساختمانی حق احداث فضا مجددی به این عنوان برای همیشه از مالکین ساختمان مربوطه ساقط می گردد. جرایم مربوطه به عهده مالک اصلی و مالک این واحد حسب امکان دسترسی به هر یک از طرفین خواهد بود.

هـ - کف تمام شده پیلوتی می تواند از سطح زیر گذر و معبر عمومی در صورت داشتن زیرزمین 1/50 متر بلندتر باشد و در مواقعی که زیرزمین وجود نداشته باشد حداکثر مجاز بالا بودن کف تمام شده پیلوتی با سطح گذر 20 سانتی متر می باشد.

و - سطح زیربنای زیرزمین و پیلوتی در صورتی که نوع استفاده از آن مجاز و طبق ضوابط اعلام شده باشد، جزو تراکم مجاز ساختمانی محسوب نمی شود.

#### 10-4- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

الف - سازمان اجرائی طراح مجاز است، بخشی از اراضی فضای سبز کمربندی شهر را جهت ایجاد کمپینگ و اقامت موقت مورد بهره برداری یا واگذاری از طریق اجاره، بدین منظور قرار دهد.

ب - اراضی که جهت این منظور اختصاص می یابند می بایستی به امکانات تأسیساتی و تجهیزاتی مجهز و سپس مورد بهره برداری قرار گیرند.

حداقل تأسیسات و تجهیزات فضاهای مورد استفاده جهت اقامت موقت و کمپینگ در یک شعاع دسترسی 100 متری برای هر 25 واحد کمپ به شرح زیر می باشد:

4 واحد توالت، 5 واحد دستشویی

2 واحد حمام دوش

2 واحد سینک ظرفشویی دوپل

3 واحد محل جمع آوری زائدات زغال مصرف شده

1 محل جمع آوری زباله و آشغال

ج - تأمین تجهیزات جانبی تکمیلی از قبیل بانک، رستوران، چایخانه، تعمیرگاه اتومبیل و سایر موارد ضروری جهت هر مجموعه کمپینگ در محل مناسب نسبت به ورودی کمپینگ الزامی است.

د - ضوابط انتخاب اراضی جهت اختصاص به کمپینگ به شرح زیر می باشد:

- دسترسی مناسب و آسان به شبکه های حمل و نقل اصلی ورودیهای شهر.



- زه کشی مناسب اراضی و واقع شدن در بلندی نسبت به دیگر اراضی پست.
- شیب محدود و کم.
- نورگیری مناسب از تابش خورشید و عدم وقوع در سایه ارتفاعات حاشیه‌ای.
- درختکاری پیرامون در سمت وزش بادهای مزاحم بعنوان محافظ محوطه کمپینگ.
- ه - سازمان اجرائی طرح مجاز است، بخشهایی از اراضی موسوم به شهر کهن را با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی کشور به کمپینگ های فوق‌الذکر اختصاص دهد.

#### 11-4- حرایم

احداث هرگونه ساختمان در حرایم موضوع این بخش ممنوع است. شرح حرایم طبق مفاد زیر آورده شده است:

**1-11-4- حد و حدود کلیه حرایم اعم از حرایم حفاظتی، حراستی، امنیتی، فنی و غیره می‌بایستی قبلاً به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. لذا حرایمی که به تصویب نرسیده باشد، از نظر طرح تفصیلی فاقد اعتبار و نفوذ می‌باشد و فقط از نظر قید احتیاط می‌تواند مورد رعایت قرار گیرند.**

**2-11-4- حریم تأسیسات و منابع مواد رادیواکتیویته: استقرار هرگونه عملکرد و تأسیسات وابسته به موارد رادیواکتیویته در محدوده طرح و حریم استحفاظی شهر ممنوع است.**

**3-11-4- حرایم امنیتی، تأسیسات آب رسانی، برق رسانی، گازرسانی، پایانه فرودگاه، پایانه راه آهن، تأسیسات تدافعی شهر، انبارهای مهمات پشتیبانی تدافعی شهر، سایتهای رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون الزاماً می‌بایستی دارای حرایم امنیتی باشند. با توجه به اینکه تعیین حرایم امنیتی هر یک از موارد فوق در مقیاسهای خرد شهری اهمیت پیدا می‌کند، ضوابط و**

مقررات مربوطه طی طرح‌ها و مطالعات موضعی ارائه خواهند شد که پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران لازم‌الاجرا می‌باشند.

**4-11-4- حرایم صنایع مزاحم و آلوده کننده: براساس مصوبه هیئت دولت در خصوص تخلیه شهرها از صنایع مزاحم آلوده کننده، استقرار چنین صنایعی داخل محدوده طرح و حریم استحفاظی آن ممنوع است.**

**5-11-4- حریم فضای سبز اتوبانها و بزرگراهها، معابر درجه 1 و 2: در درجه‌ی نخست مطابق طرح تفصیلی ارائه شده و طرح‌های اجرائی تهیه شده است. در صورتی که برای معابر فوق هنوز طرحی**



تهیه نشده باشد، حرایم آنها مطابق مصوبه مورخ 69/2/17 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عمل گردد.

**4-11-6- حرایم حفاظتی و محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندیها مطابق بخشهای مربوطه به معابر و محدوده استحفاظی مصوبه مورخ 68/3/1 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عمل گردد.**

**4-11-7- پهنای حرایم انهار و قنوات و چاههای تأمین آب مشروب به شرح زیر می‌باشد:**

الف - حرایم قنوات و چاههای قنوات و چاههای تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع 15 متر است.

ب - پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.

ج - حرایم انهار نسبت به آبدهی ایشان مطابق مصوبه شماره 47347/ت 193 هـ مورخ 1371/5/6 هیئت وزیران به شرح جدول زیر می‌باشد.

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم در طرفین
بیش از 15 متر مکعب در ثانیه	12
مابین 10 تا 15 متر مکعب در ثانیه	8 متر
مابین 5 تا 10 متر مکعب در ثانیه	6 متر
مابین 2 تا 5 متر مکعب در ثانیه	4 متر
مابین 1 تا 2 متر مکعب در ثانیه	4 متر
مابین 100 تا 1000 متر مکعب در ثانیه	1 تا 2 متر
کمتر از 100 متر مکعب در ثانیه	1 متر

تبصره: برای مسیل‌ها در مواردیکه قبلاً مورد اجرا و عمل قرار گرفته‌اند، حرایم عمل شده ملاک می‌باشند.

د- حرایم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره 47347/ت 193 هـ مورخ 1371/5/6 هیئت وزیران بشرح زیر تعیین شده است.

هـ- حریم لوله آبرسانی با قطر 500 میلیمتر، در کل 6 متر (3 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

و- حریم لوله از 500 تا 800 میلیمتر، در کل 6 متر (3 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

ز- حریم لوله از 800 تا 1200 میلیمتر، در کل 10 متر (5 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).



ح - حریم لوله از 1200 میلیمتر به بالا، در کل 12 متر (6 متر از هر طرف نسبت به محور لوله). تبصره: در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

**4-11-8- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق براساس جدول زیر می‌باشد.** احداث ساختمان در حریم خطوط انتقال برق فشار قوی ممنوع و اراضی مذکور صرفاً به مصارف فضای سبز و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی می‌رسد.

الف - در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث ساختمان، تأسیسات مسکونی و هرگونه باغداری و درختکاری ممنوع است، لیکن زراعت و حفر چاه و راهسازی در صورتیکه باعث صدمه نگردد، بلامانع است. ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از 3 متر از پی دکلهای خطوط انتقال برق مجاز نیست.

ب - در حریم درجه 2 خطوط فشار قوی، فقط احداث هرگونه ساختمان غیر مجاز بوده و ایجاد فضای سبز بلامانع خواهد بود.

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه 1	حریم درجه 2
20 هزار ولت	3 متر از طرفین	5 متر از طرفین
33 هزار ولت	5 متر از طرفین	15 متر از طرفین
63 هزار ولت	13 متر از طرفین	20 متر از طرفین
132 هزار ولت	15 متر از طرفین	30 متر از طرفین
230 هزار ولت	17 متر از طرفین	40 متر از طرفین
400 هزار ولت	20 متر از طرفین	50 متر از طرفین

**4-11-9- حریم خطوط انتقال گاز:** احداث هرگونه بنا و ساختمان بجز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد در حریم لوله‌های مذکور به شرح زیر ممنوع است.

الف - ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از 300 پوند براینچ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاههای تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده شهر باشند.

ب - حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به شرح زیر است.

حداقل فاصله به متر	ولتاژ
0/5	220 و 380 ولت
2	20 کیلو ولت
7	63 کیلو ولت
10	132 کیلو ولت
20	320 کیلو ولت

ج - حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

حداقل فاصله به متر	ولتاژ
1	220 و 380 ولت
2	20 کیلو ولت
3	63 کیلو ولت

د - حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای 250 متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.  
حریم لوله گازرسانی داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:

حداقل حریم از هر طرف	قطر اسمی لوله گاز
25 متر	کمتر از 6 اینچ
50 متر	6 تا 18 اینچ
100 متر	18 اینچ و بیشتر

4- 10-11- حرایم مسیله‌ها و تالابها: احداث هرگونه ساختمان تا زمان تهیه طرح اختصاصی با هر نوع عملکردی در حرایم مسیله‌ها ممنوع است.



الف - استفاده از حریم مسیلهها جهت احداث پارکهای خطی و گردشگاههای عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربط، مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیلهها با رعایت مسائل فنی از نظر طغیانهای فصلی و حجم و دبی سیلابها مجاز می باشد.

ب - احداث واحدهای خدماتی عمومی مثل چاپخانهها، رستورانها، هتل و مهمانسرا، عملکردهای ورزشی ویژه و دیگر موارد مشابه در حریم مسیلهها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیانهای فصلی و حجم و دبی سیلابها، ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب با تأیید مراجع فنی لازم الرعایه مجاز می باشد.

د - تغییرات در ابعاد حریم مسیلهها و تعیین پهنای حریم جهت مسیلهها توسط دستگاه فنی سازمان اجرایی طرح تهیه و به تصویب کمیسیون ماده 5 رسیده و لازم الاجراء خواهد بود.

هـ - به استناد ماده 7 مصوبه شماره 47347/ت 193 هـ مورخ 1371/5/6 هیئت وزیران، هرگاه حریم رودخانهها، مسیلهها، مردابها و برکه های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف، بصورت مشترک مورد استفاده قرار می گیرد.

و - به استناد ماده 8 مصوبه فوق الذکر، هرگاه در اجرای آئین نامه مزبور، زمینهای اشخاص در مسیر و حریم کانالها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد طبق ماده (43) قانون «توزیع عادلانه آب» بهای عادلانه روز آنها به مالکان پرداخت می شود.

**4-11-11- حریم ارتفاعی مسیر و فرود پرواز هلی کوپتر در شعاع 1200 متری با شیب 1:8، در انتهای حریم به ارتفاع 150 متر می باشد.**

ص - ساختمانهایی که در ارتفاعی بیش از 45 متر احداث می شوند، ملزم به نصب برج چراغ راهنما بر روی بام می باشند.

**4-11-12- حریم خطوط و تصفیه خانه های فاضلاب، با توجه به فقدان شبکه فاضلاب، ضوابط و مقررات لازم در این خصوص پس از تهیه طرحهای جمع آوری و دفع فاضلاب توسط مسئولین ذیربط اعلام خواهد گردید. این ضوابط در طرحها و مطالعات تفصیلی مربوطه منعکس خواهند شد.**

**4-11-13- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش، (درخصوص حفظ محدوده بناها و محوطه های تاریخی شهر نیشابور، ضوابط و مقررات ذیل لازم الاجرا است.**



الف - براساس لیست پیوست بخش نامه شماره 27595-128/50 مورخ 84/10/22 سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان خراسان رضوی کلیه ساختمانها و محوطه‌هائی که در این لیست واقع می‌گردند جزو آثار ارزشمند محسوب شده و حفاظت آنها الزامی است و تخلف از آن جرم محسوب می‌شود.

ردیف	نام اثر	نشانی اثر	شماره ثبت	تاریخ ثبت
1	خانه قدیمی و کیلی	نیشابور - چهارراه انقلاب - ضلع شرقی خ فردوس - داخل کوچه - پ 7	11938	1384/4/5
2	حمام گلشن نیشابور	نیشابور - جنب میدان محلوج فروشان - انتهای ضلع جنوبی بازار سرپوشیده و سنتی نیشابور	13161	1384/5/22
3	حمام حاج مهدی	نیشابور - حاشیه جنوبی خ امام - ابتدای کوچه حاج مهدی - امام خمینی 4	13162	1384/5/22
4	ستون‌های باغ ملی نیشابور	نیشابور - خ امام خمینی - جبهه شمالی باغ ملی	13364	1384/5/22

ب - هرگونه عملیات که منجر به تخریب یا تغییر هویت اثر شود، ممنوع و تعمیر، مرمت و بازسازی اثر صرفاً با تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان خراسان رضوی ممکن خواهد بود.

ج - مقررات اختصاصی تصویب شده جهت محدوده عرصه و اعیان باغ و عمارت امین الاسلامی نیشابور به شرح ذیل می‌باشد:

- (1) - هرگونه احداث بنا در محدوده عرصه ممنوع است.
- (2) - هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان اثر تاریخی گردد ممنوع است.
- (3) - هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و احیاء ارزش‌های فرهنگی و یا تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه، ایجاد فضای سبز و تغییر کاربری در تمام و یا بخشی از اثر پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب نهایی طرح از سوی سازمان مذکور معتبر و قابل اجرا می‌باشد. همچنین نظارت بر حسن انجام کار بر عهده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.



- (4) - تغییر نما و دخل و تصرف در کالبد بناهای قدیمی موجود ممنوع است.
- (5) - تغییر نما و دخل و تصرف در فضای سبز اعم از: قطع درختان، تغییر در توپوگرافی طبیعی زمین در محدوده عرصه باغ بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ممنوع است.
- (6) - ایجاد تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و مبلمان شهری در عرصه باید براساس طرحی که به تصویب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری رسیده باشد انجام پذیرد.
- (7) - حصار باغ با مصالح سنتی و هماهنگ با مصالح به کار رفته در بنا مرمت شود و به کاربردن هر نوع مصالح و یا اندودهای دیگر در نماها و دیوارهای خارجی کلیه ساختمان‌ها ممنوع است.
- (8) - احداث هرگونه دسترسی یا خیابان جدید در محدوده عرصه یا بازگشایی امتداد خیابان‌های موجود در اطراف عرصه ممنوع است.
- (9) - ضوابط حریم درجه یک:
- (9-1) - هرگونه ساخت و ساز و احداث بنا در این محدوده پس از اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و نظارت سازمان مذکور معتبر خواهد بود.
- (9-2) - حداکثر ارتفاع مجاز واحدهای ساختمانی در محدوده حریم درجه یک با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی نباید از دو (2) طبقه هفت و نیم (7/5) متر بلندتر باشد. (پیشنهاد می‌شود شهرداری سطح اشغال را افزایش دهد).
- (9-3) - طرح نمای واحدهای مسکونی مشرف به بنای تاریخی و مصالح آن‌ها باید متناسب و هماهنگ با نمای بنای تاریخی تهیه شود و پس از تأیید و تصویب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به اجرا درآید.
- (9-4) - ایجاد هرگونه تأسیسات رفاهی، تفریحی، فضای سبز، بهسازی محوطه و ارائه خدمات عمومی پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری معتبر و قابل اجرا خواهد بود.
- (9-5) - صدور مجوز از تاریخ تصویب حریم برای تفکیک مجاز نمی‌باشد.
- (9-6) - سطح اشغال و تراکم برای ساختمان درمانگاه بیمه تأمین اجتماعی حفظ شود.
- (10) - ضوابط حریم درجه دو:



(10-1)- به منظور حفظ منظر طبیعی و ارزش‌های زیست محیطی هرگونه اقدامات عمرانی اعم از بهسازی، نوسازی، احداث بنا و تعریض معابر، نصب دکل‌های مخابراتی، قطع درختان از بین بردن تا تغییر مسیر آب‌های سطحی در محدوده این حریم پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری معتبر و قابل اجرا است.

(10-2)- هرگونه تغییر کاربری در این محدوده باید با تأیید و تصویب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری باشد (اشاره به باغ ملی، بیمارستان 22 بهمن و ...)

(10-3)- حداکثر ارتفاع مجاز برای ساختمان‌های واقع در حریم درجه دو (2) نه و نیم (9/5) متر تعیین و اعلام می‌شود.

توضیح (1): محدوده باغ و حریم و عمارت امین‌الاسلامی نیشابور در تاریخ 80/12/19 در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده و حریم آن طی نامه شماره 50/7363 مورخ 1384/12/28 توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور جهت اجرا و رعایت آن ابلاغ شده است.

توضیح (2): حسب دادگاه مورخ 82/8/1 و دادگاه تجدید نظر مورخ 82/10/6 حریم این باغ و عمارت مصداق داشته و در مورد باغ لحاظ نمی‌شود. تصویر متون دادگاه در صفحه‌های بعدی ارائه شده‌اند.

توضیح (3): متأسفانه بایستی اذعان داشت که علیرغم صراحت قانون در این موارد، بعلت عدم آشنائی کافی مسئولین حقوقی در منطقه، حریم باغ امین‌الاسلامی دچار تعرض شده است.

**14-11-4- حریم مخابرات:** درخصوص امکان برقراری تماس‌های مخابراتی، لازم است ضوابط و مقررات مورد نظر شرکت مخابرات در احداث ساختمانهای بلند مرتبه در مسیرهایی که موجب سایه در ارتباطات می‌گردد، رعایت شوند. به همین منظور، احداث ساختمانهایی با ارتفاع بیش از 50 متر در حریم 500 متری مراکز (local central transit) مطلقاً ممنوع و در دیگر مواردی که در مسیر ارتباطی چنین مراکزی قرار می‌گیرند، براساس نقشه‌های تفصیلی سازمان مربوطه که حریم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده‌اند، دریافت مجوز از شرکت مخابرات الزامی است. مسئولیت اجرائی این ماده به عهده سازمان اجرائی طرح می‌باشد.



#### 4-11-15- حریم امنیتی مکانهای نظامی و انتظامی:

**توضیح:** محدوده و مشخصات حفاظتی و حراستی این ضوابط و مقررات مطابق با مصوبه های شماره 13 - 150/1 ل مورخ 1375/2/20 ستاد کل نیروهای مسلح، ابلاغ شده طی نامه شماره 4340/2/4752/2/41 مورخ 85/2/24 معاونت مهندسی و پدافند غیر عامل وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح می باشد.

#### مقدمه

ایجاد یک حریم امنیتی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد جهت اماکن نظامی در داخل شهرها الزامی می باشد تا بتوان با اعمال آن از ایجاد تأسیسات یا محدثات ساختمانی غیر نظامی در این محدوده جلوگیری و ممانعت نمود و اماکن نظامی را از هرگونه خطرات احتمالی مصون داشت.

تعاریف و اصطلاحات:

**الف - حریم ایمنی:** منطقه ای که جزء مالکیت  $\frac{\text{سازمان}}{\text{نیرو}}$  بوده و با توجه به مأموریت یگان با نظر  $\frac{\text{فرمانده}}{\text{مدیر}}$  و کارشناسان عملیاتی مربوطه تعیین می گردد.

**ب - حریم حفاظتی:** منطقه ای بعد از حریم ایمنی که جزء ملکیت  $\frac{\text{سازمان}}{\text{نیرو}}$  بوده و متناسب با تهدیدات احتمالی که برای یگان وجود دارد با نظر سازمان حفاظت اطلاعات مربوطه مشخص می گردد.

**ج - حریم امنیتی:** منطقه ای است بعد از حریم حفاظتی که جزء ملکیت  $\frac{\text{سازمان}}{\text{نیرو}}$  نمی باشد و بر اساس موارد ذیل الذکر هماهنگی لازم می بایست با ارگانها و سازمانهای دولتی مبذول گردد.

**د - اماکن حیاتی:** اماکن و تأسیساتی هستند که چنانچه کلاً یا قسمتی از آنها مورد آسیب قرار گیرند سیستم دفاعی کشور خطر افتد و یا صدمات جدی در جهت نیل به اهداف سیاسی کشور وارد سازد.

**ه - اماکن حساس:** اماکن و تأسیساتی هستند که هرگاه کلاً یا قسمتی از آنها مورد آسیب قرار گیرند زیان عمده ای به بخشی از سیستم دفاعی کشور وارد آید و یا لطماتی در جهت نیل به اهداف سیاسی به کشور وارد سازد.



**و - اماکن مهم:** اماکن و تأسیساتی هستند که هرگاه کلاً و یا قسمتی از آنها مورد آسیب واقع شوند زیان قابل توجهی به سیستم دفاعی بخشی از یکی از مناطق کشور وارد سازد و یا نیل به اهداف سیاسی منطقه ای از کشور را با اشکال مواجه سازد.

**ز - اماکن قابل حفاظت:** تأسیساتی هستند که در گروههای فوق قرار نگرفته ولی نگهداری و حفاظت از آنها جهت جلوگیری از نفوذ عوامل دشمن لازم باشد.

### مواد آئین نامه:

**ماده 1:** محدوده اماکن نیروهای مسلح باید به یکی از روشهای تعیین محدوده (دیوارکشی، سیم خاردار، فلش) مشخص و تعیین گردد.

**ماده 2:** در مورد اماکن حیاتی حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان 35 متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر یک طبقه تا فاصله 50 متری و از فاصله 50 تا 100 متری حداکثر 2 طبقه و از فاصله 100 تا 200 متری حداکثر 3 طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

**ماده 3:** در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان 24 متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر دو طبقه تا فاصله 50 متری و از فاصله 50 تا 100 متری حداکثر 3 طبقه و از فاصله 100 تا 200 متری حداکثر 4 طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

**ماده 4:** در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان 16 متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر 3 طبقه تا فاصله 50 متری و از فاصله 50 تا 100 متری حداکثر 4 طبقه و از فاصله 100 تا 200 متری حداکثر 5 طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

**ماده 5:** در مورد حریم امنیتی اماکن و تأسیسات قابل حفاظت با ایجاد یک خیابان 8 متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر 2 طبقه در عمق 20 متر بگونه ای که ساختمانهای اطراف اشرافی بر امکنه مربوطه نداشته باشند.

**ماده 6:** بمنظور احداث هرگونه بنا در حریم اماکن نظامی بایستی قبل از کسب مجوز از شهرداریها، مجوز مبنی بر تأیید عدم اشغال حریم اماکن مربوطه از حفاظت اطلاعات پادگان، پایگاه و دیگر امکنه نظامی ذیربط کسب و سپس نسبت به صدور مجوز از سوی شهرداریها جهت احداث بنا و تأسیسات اقدام گردد.

**تبصره:** در مورد اماکن نظامی که در حال حاضر احداث شده است در صورتیکه امکان تخریب آنها وجود دارد حد حریم اماکن با تخریب آنها حفظ و تأمین گردد و در غیر اینصورت به احداثات موجود بنایی افزوده نشود.

**ماده 7:** بمنظور حفظ حریم امنیتی اماکن ویژه از قبیل: بندها و زاغه‌های مهمات، سایتها و پایگاههای موشکی و ... 500 متر از محل امکان انجام هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی ممنوع و تا 1000 متر از امکان انجام احداثات ساختمانی ممنوع می باشد.

**ماده 8:** در مورد اماکن واقع در شهرهای با وضعیت بحرانی تبصره هایی ذیل قابل اجرا خواهد بود.  
**تبصره 1:** در مورد اماکن حیاتی حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان 35 متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر یک طبقه تا فاصله 100 متری و از فاصله 100 تا 200 متری حداکثر 2 طبقه و از فاصله 200 تا 300 متری حداکثر 3 طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

**تبصره 2:** در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان 24 متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر دو طبقه تا فاصله 100 متری و از فاصله 100 تا 200 متری حداکثر 3 طبقه و از فاصله 200 تا 300 متری حداکثر 4 طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

**تبصره 3:** در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان 16 متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر 3 طبقه تا فاصله 100 متری و از فاصله 100 تا 200 متری حداکثر 4 طبقه و از فاصله 200 تا 300 متری حداکثر 5 طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

**تبصره 4:** تعیین شهرهای با وضعیت بحرانی در محدوده مسئولیت شورای عالی امنیت ملی می باشد.  
**ماده 9:** در مورد تأسیسات هوایی و فرودگاه ضمن رعایت اصول بین الملل حد حریم فعلی فرودگاه و تأسیسات با رعایت مندرجات ماده 2 حفظ گردد.

**ماده 10:** در مورد حریم بندرهای نظامی قوانین و مقررات بین المللی حفظ گردد.

**ماده 11:** در مورد حریم امنیتی کارخانجات و صنایع نظامی موارد بصورت ذیل اجرا گردد:

الف - کارخانجات مهمات سازی و اسلحه سازی برابر ماده «2» اقدام شود.

ب - کارخانجات صنایع نظامی به غیر از موارد ذکر شده در بند الف حسب مورد با توجه به نوع منابع نظامی برابر سایر موارد اقدام شود.



#### 12-4- ضوابط مربوط به گذر بندی، عرض معابر و دسترسی ها

به طور کلی رعایت سلسله مراتب طراحی معابر با عرضها و مقاطع پیش بینی شده در طرح تفصیلی الزامی است و مقاطع عرضی ضمیمه گزارش جزء لاینفک طرح تفصیلی است.

در طرح جزئیات مربوط به تقاطع ها و عرض معابر باید حداقل عرض عبور پیاده و سواره طبق تقاطع طرح تفصیلی تأمین گردد.

الف - به منظور کاهش هزینه های اجرایی، جابجائی جزئی شبکه های تفصیلی به هنگام تهیه طرح آماده سازی و اجرایی در صورتیکه به نظام سلسله مراتبی شبکه طرح تفصیلی لطمه نزنند، ضمن بررسی و تصویب در کمیسیون ماده پنج و سایر نهادهای مسئول بلا مانع است.

ب - در طرح اجرایی پروفیل های طولی شبکه خیابانها، شیپهای زیر باید رعایت گردد.

حداکثر شیب طولی 4 درصد	- بزرگراه ها
حداکثر شیب طولی	- شریانی درجه 1
	5 درصد
حداکثر شیب طولی 5	- شریانی درجه 2
	درصد
حداکثر شیب طولی 7 درصد	- جمع و پخش کننده

توضیح(1): اصولاً در طراحی و اجرای شبکه معابر شهری، رعایت کلیه موارد آئین نامه طراحی شهری مصوب مورخ 83/9/7 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.

توضیح(2): در طراحی شبکه معابر و خیابان ها تا عرض 12 متر در طرح تفصیلی ارائه شده، سعی شده است تا طراحی بصورت کامل ارائه گردد. تعریض یا حفظ وضع موجود معابر با توجه به طول آنها در معابر زیر 12 متر بعهده ی شهرداری گذاشته شده است تا ضمن توجه به توضیحات زیر اقدام به تعیین وضعیت آتی این معابر بنماید. بطور کلی ضوابط و مقررات ارائه شده مشمول کل شهر شده و با توجه به اهداف مورد نظر طرح اجرایی برای هر یک از معابر را تهیه کرد. اصل مورد



نظر در طرح تفصیلی ارائه شده، حفظ وضع موجود اقدام به تعریض و تخریب کمتر است. به همین جهت در صورت وجود زمین بایر یا خالی در یک طرف معبر طرح تفصیلی پیشنهاد می کند که اقدام به تعریض از سمتی که ساخت و ساز ندارد صورت گیرد. با توجه به اهمیت این موضوع و گستردگی موضوع در شهر طرح تفصیلی پیشنهاد تشکیل کمیسیونی در شهرداری را جهت اخذ تصمیمات لازم در چنین مواردی را دارد. تعریض معابر درجه 3 و 4 به مرور زمان و با توسعه و نوسازی شهر مورد نظر طرح تفصیلی است. در حال حاضر وضع معابر دسترسی مناسب نبوده و با توجه به وجود بن بست های طولانی و باریک، خانه های مسکونی از ایمنی پائینی در حوادث غیر

مترقبه برخوردار می باشند. در طرح ارائه شده سعی شده است که این مشکل به تدریج رفع شده و دسترسی های بن بست در سطح شهر در طی زمان به حداقل می رسند.  
ج - پیشنهاد می گردد، در طرح هندسی شبکه های اصلی و فرعی و انتخاب مشخصات فنی آنها سرعت های زیر باید مبنای محاسبه قرار گیرند:

- بزرگراه سرعت طرح 110 کیلو متر در ساعت
  - شریانی درجه 1 سرعت طرح 90 کیلو متر در ساعت
  - شریانی درجه 2 سرعت طرح 70 کیلو متر در ساعت
  - جمع و پخش کننده سرعت طرح 40 کیلو متر در ساعت
- د- عرض معابر درجه 3 و 4

در طراحی و اجرای معابر درجه 3 و 4 به منظور تنظیم و تکمیل سلسله مراتب شبکه ارتباطات شهری، رعایت میزانهای ارائه شده در جدول ذیل الزامی است.

جدول حداقل مجاز عرض معابر به نسبت طول آنها در معابر درجه 3 و 4

معابر پیشنهادی		معابر موجود		مشخصات	
بن باز	بن بست	بن باز	بن بست	طول معبر	ردیف
6	-	5	4	تا 50 متر	1-
8	-	6	5	50 تا 100 متر	2-
10	-	8	6	100 تا 150	3-
12	-	10	-	150 تا 200	4-





16	-	12	-	200 تا 300	5-
18	-	16	-	300 تا 500	6-
20	-	18	-	500 به بالا	7-

توضیح (1): در توسعه و ایجاد محلات جدید اصولاً "طراحی و احداث معابر بن بست مجاز نیست مگر اجبار وضعیت حاکم در تفکیک اراضی.

توضیح (2): پیشنهاد می گردد که کلیه معابر بن بست وضع موجود با طول بیش از 150 متر، بن باز شوند. مگر مشکل اجرایی داشته باشند.

هـ- ایجاد پخ و عقب نشینی در قطعات نبش خیابانها با طول ضلع پخ به میزان  $\frac{1}{10}$  مجموع عرض دو معبر الزامی است. ( بند 4- 8 موارد عمومی ضوابط و مقررات).

و - در انتهای بن بست های به عرض 6 متر و بیشتر باید برای دور زدن وسائط نقلیه دور برگردان به قطر  $\frac{1}{5}$  برابر عرض گذر و حداقل 9 متر پیش بینی گردد.

ز- طول بن بستها از اولین تقاطع یا معبر بن باز محاسبه می گردد.

ح - عرض اعلام شده طی جدول بند 8 - 4 برای بن بستهای مستقیم است. در صورتیکه بن بست دارای یک خم (پیچ) یا بیشتر باشد ، عرض یک ردیف بالاتر جدول باید در نظر گرفته شود.

#### 13-4 - ضوابط مربوط به فضای سبز خصوصی و باغات داخل محدوده ی طرح

باغاتی که فاقد کاربری مص.ب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، فضای سبز خصوصی و باغ خصوصی ش ده و ضوابط و مقررات ذیل در خصوص آنها جاری است:

الف - حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 2000 مترمربع

ب - قابلیت احداث واحد یا واحدهای مسکونی حداکثر با تراکم ساختمانی 20 درصد و حداکثر سطح اشغال 10 درصد در این اراضی.

ج - در صورتی که وسعت این اراضی بیش از 3000 مترمربع و کمتر یا معادل 5000 مترمربع باشد، مجاز می باشد جهت احداث واحد یا واحدهای مسکونی با تراکم ساختمانی 30 درصد و با حداکثر سطح اشغال 15 درصد سطح زمین در این اراضی اقدام شود.



د- در صورتی که وسعت این اراضی بیش از 5000 مترمربع باشد، جهت احداث واحد یا واحدهای مسکونی با تراکم ساختمانی 45 درصد و حداکثر سطح اشغال 15 درصد بلامانع است.

توضیح (1): باغاتی که قبلاً "تفکیک شده و مساحتی کمتر از 2000 مترمربع داشته باشند، در چارچوب بند 9-2 قابلیت احداث یک واحد مسکونی را دارا می باشند.

توضیح (2): در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از 150 مترمربع باشد، حداکثر تا 150 مترمربع سطح اشغال و حداکثر تا دو طبقه بنا و یک طبقه زیر زمین مجاز است، مشروط به آنکه فقط یک واحد مسکونی باشد.

توضیح (3): در صورت احداث یک ساختمان مسکونی در اراضی فضای سبز خصوصی و باغات خصوصی، محل استقرار ساختمان از اضلاع زمین بایستی در چارچوب شرایط ذیل قرار گیرد.

- ساختمان یک طبقه از هر ضلع حداقل 4 متر فاصله داشته باشد.

- ساختمان دو طبقه از هر ضلع حداقل 8 متر فاصله داشته باشد.

- ساختمان سه طبقه از هر ضلع حداقل 12 متر فاصله داشته باشد.

- ساختمان چهار طبقه از هر ضلع حداقل 16 متر فاصله داشته باشد.

- احداث ساختمان بلندتر از چهار طبقه مجاز نمی باشد.

- فقط استفاده از کاربری مسکونی در این اراضی مجاز است.

- نقشه استقرار بنا در زمین با رعایت حداقل (کمترین) میزان قطع درخت بایستی پیش از انجام عملیات احداث به تأیید شهرداری و اداره کل مسکن و شهرسازی استان برسد.

ه- مالکین اراضی باغات خصوصی که داوطلبانه مایل به واگذاری 60 درصد از سطح باغات خود به فضای سبز و یا سایر خدمات عمومی از قبیل فضای آموزشی، ورزشی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی باشند، می توانند از انواع کاربریهای آموزشی، تجاری، پذیرائی - جهانگردی و ورزشی خصوصی استفاده کنند، مشروط بر آنکه فضای سبز خصوصی ایشان شامل شرایط وضعیت های تعریف شده ذیل باشند:

الف - سطح فضای سبز خصوصی کمتر از 20 هزار مترمربع نباشد.

ب - سهم خدمات و فضای سبز بصورت یکپارچه واگذار گردد.

ج - در سطح مجاز باقیمانده سهم مالک، سایر مقررات این ضوابط و مقررات نسبت به کاربری مورد درخواست، کاملاً رعایت شوند.



و - مصوبات شورای عالی شهرسازی معماری ایران در خصوص باغات و اراضی سبز خصوصی داخل محدوده قانونی شهرها بر مقررات اعلام شده در اینجا ارجح است.

ز- در خصوص اراضی کشاورزی واقع در داخل محدوده قانونی شهر، دستور عمل حفظ باغات و اراضی کشاورزی موضوع مواد 14 قانون و 63 آئین نامه اجرائی قانون زمین شهری حاکم است.

ن - در صورتیکه مالکین این اراضی 80 درصد از اراضی خود را بلاعوض به شهرداری جهت کاربری فضای سبز واگذار نمایند، تغییر کاربری زمین باقیمانده به کاربری مسکونی با تراکم زیاد و یا به کاربری مسکونی با تراکم متوسط و احداث مجاز یک واحد تجاری منفرد تا 20 مترمربع یا کاربری مسکونی با تراکم کم و احداث مجاز 2 واحد تجاری منفرد، جمعاً به وسعت 30 متر مربع مجاز خواهد بود.

#### 4-14- ضوابط اجرائی در خصوص حفاظت زیست محیطی

الف - استقرار هرگونه عملکرد مولد صداهای ناهنجار، ارتعاشات و لرزشهای وسیع، دود و سایر آلاینده‌های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان محیط زیست و سازمان اجرائی طرح با تمهیدات فنی رفع مزاحمت‌های فوق الذکر در خصوص ایشان امکان ناپذیر است، الزاماً ممنوع و موارد موجود ظرف برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرائی طرح می‌بایستی از محدوده طرح و محدوده استحفاظی آن خارج شوند.

ب - رعایت استانداردهای حفاظت صوتی مطابق پیشنهاد کمیته ویلسون انگلستان تا تدوین استاندارد های اختصاصی ایران در فضاهای عمومی بشرح زیر الزامی است:

- در موقعیت همسایگی فضاهای شهری شلوغ، جهت فضاهای استراحت، کار و خواب 35 دسی‌بل و دیگر فضاها 50 دسی‌بل.

- در موقعیت همسایگی فضاهای باز شهری جهت فضاهای استراحت، کار و خواب 30 دسی‌بل و دیگر فضاها 40 دسی‌بل.

- در موقعیت همسایگی حومه های شهر، جهت فضاهای استراحت، کار و خواب 25 دسی‌بل، و دیگر فضاها 30 دسی‌بل.

- در موقعیت همسایگی داخل بافت شهر جهت فضاهای استراحت، کار و خواب 30 دسی‌بل، دیگر فضاها 35 دسی‌بل.



- در موقعیت نزدیک به ترافیک سنگین، جهت فضاهای استراحت، کار و خواب 35 دسی بل ف دیگر فضاها 40 دسی بل.
- در موقعیت نزدیک به صنایع سنگین، جهت فضاهای استراحت، کار و خواب 40 دسی بل، دیگر فضاها 45 دسی بل.
- استاندارد مجاز صدای محیط در کلاسهای آموزشی 45 دسی بل و دیگر فضاهای عمومی و خدماتی 55 دسی بل.
- استاندارد مجاز صدای محیط در کلاسهای آموزشی 45 دسی بل و دیگر فضاهای عمومی و خدماتی 55 دسی بل.
- استاندارد مجاز صدا در مرز مناطق صنعتی، حداکثر در روز 80 دسی بل و در شب 70 دسی بل.

ج - ایجاد حریم فضای سبز با درختان سوزنی برگ یا انواع دیگری در تمام فصول دارای برگ باشند پیرامون عملکردهای مولد صدا خارج از استانداردهای مندرج در ماده 2 به ازای مقدار مورد نیاز بشرح زیر الزامی است:

- بند 1- جهت کاهش تا حد 8 دسی بل، به عمق 10 متر.
- بند 2- جهت کاهش تا حد 11 دسی بل، به عمق 20 متر.
- بند 3- جهت کاهش تا حد 13 دسی بل، به عمق 40 متر.
- بند 4- جهت کاهش تا حد 15 دسی بل، به عمق 100 متر.

د- به لحاظ حفظ و جلوگیری از آلودگی آبهای زیرزمینی کلیه عملکردهائی که تراکم خالص جمعیتی بیش از 1500 نفر در هکتار داشته باشند یا تعداد جمع ساکن، شاغل و یا مراجعه کننده به

هر واحد عملکردی بیش از 65 نفر باشد، ملزم به دفع فاضلاب بصورت سپتیک تانک یا روشهای فنی مناسب دیگر به تناوب عملکرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند.

ه - دفع پس آب فاضلابهای خانگی، تجاری، اداری و صنعتی از طریق کانالهای جویها، رودخانهها، سیلها، تالابها، دریاچهها و قناتهای جاری ممنوع بوده و میبایستی از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد.



و - تأمین فضای اختصاصی جمع آوری زائدات و زباله‌های مواد مصرفی ساکنین واحدهای مسکونی که بیش از 4 خانوار ساکن دارند در محل مناسبی که به دور از دسترس حشرات و جانوران موذی، همچین سگ و گربه باشد الزامی است.

ز - امکان دسترسی مستقیم مأمورین جمع آوری دفع زائدات و زباله‌های مواد مصرفی ساکنین واحدهای مسکونی که بیش از 16 خانوار ساکن دارند، الزامی است.

ح - تعبیه شیرآب و خروجی فاضلاب جهت شستشوی محل جمع آوری زائدات و زباله‌های خانگی الزامی است.

ط - تأمین فضای اختصاصی جمع آوری زائدات و زباله‌های مواد مصرفی در کلیه عملکردهای شهری در محلی مناسب با امکان شستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران موذی با امکان دسترسی مستقیم مأمورین جمع آوری الزامی است.

ی - دفع اختصاصی زائدات و زباله‌های مواد مصرفی توسط تولید کنندگان اصلی یا اشخاص و سازمانهای متفرقه به غیر از محلهای مجاز در داخل محدوده طرح و محدوده استحفاظی آن ممنوع است.

ک - وظیفه جمع آوری و دفع زائدات و زباله‌های شهری در اختیار سازمانهای ذیربط دستگاه اجرایی طرح بوده که مطابق طرح جامع جمع آوری، دفع و بازیافت زائدات و زباله‌های شهری انجام می‌پذیرد.

ل - انباشت زباله بصورت آزاد و باز ممنوع بوده و کلیه تولید کنندگان زباله ملزم به استفاده از کیسه‌های مقاوم مخصوص زباله می‌باشند.

م - استفاده از سوخته‌های فسیلی، چوب، زغال و زغال سنگ جهت تأمین گرمایش کلیه اماکن عمومی و خصوصی ممنوع است.

ن - کلیه عملکردهای مصرف کننده سوخته‌های حرارتی، الزام به استفاده از گاز شهری می‌باشند. در شرایط عدم امکان و دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستمهای فنی مناسب جهت برقراری سوخت کامل با حداقل زائدات و دود می‌باشند.

س - در تهیه، نصب و اتصال لوله‌ها و کانالهای منتهی از محدوده داخلی املاک به معابر و کانالهای عمومی، نصب درپوش مناسب جهت جلوگیری از ورود و خروج جانوران موذی الزامی است.



#### 15-4- ضوابط و مقررات بهسازی سیمای شهری

- الف - تعبیه کانالها و لوله‌های تأسیساتی در نماهای اصلی ساختمانها و بناها ممنوع است.
- ب - سازمان اجرائی طرح مجاز است کلیه مالکین و ساکنین ساختمانهایی را که در نمای اصلی آنها کانال و لوله‌های تأسیساتی بکار رفته الزام به رفع موارد بنماید.
- ج - استفاده از مصالح و یا مواد پوشاننده با رنگ تند و زننده در نماهای اصلی ساختمانها و بناها ممنوع است. مقصود از مصالح و یا مواد پوشاننده با رنگ تند و زننده، تضاد بیش از اندازه در کاربرد مصالح و یا رنگ آن با ساختمانهای احداث شده و وضعیت موجود واحدهای همسایه است.
- د- ارائه پایان کار ساختمانی موکول به اتمام عملیات نماسازی های اصلی خواهد بود.
- هـ - در بکارگیری مصالح ساختمانی واحدهای نوساز در همسایگی مناطق موجود، رعایت هماهنگی در نمای بنا و سیمای شهری منطقه در جهت عدم تضاد و کنتراست شدید الزامی است.
- و- رعایت هم ارتفاعی ساختمانهای نوساز در همسایگی مناطق موجود الزامی است.

- ز- استفاده از تابلوها و علائم راهنما در کل سطح شهر منوط به هماهنگی با معیارهای ارائه شده توسط سازمان زیباسازی شهرداری و طرحهای تفصیلی مربوطه است.
- ح - در بخش تاریخی شهر و بخشهایی از شهر که بعنوان بافتهای ذی ارزش مشخص شده‌اند، استفاده از تابلو در هرگونه ساختمان اعم از تجاری، اداری و غیره ممنوع بوده و می‌بایستی در اینگونه اماکن از روشهای سنتی (نوشتار بر روی شیشه و ویتترین) با هماهنگی با طرحهای تفصیلی و معیارهای اعلام شده توسط سازمان زیباسازی شهرداری استفاده گردد.
- ط - در ساختمانهای مورد تملک دولت و سازمانهای وابسته که در فهرست ساختمانهای با ارزش قرار دارند، هرگونه تغییر اساسی در نما ممنوع است. تغییرات در محوطه سازی یا احداث ساختمان جدید در محوطه منوط به تهیه طرح جامع ساختمانهای ذی ارزش می‌باشد.
- تبصره: در حد پارازیت زدائی و تمیز کردن نما، الزامی به موکول شدن عملیات به تأیید طرح جامع ساختمانهای ذی ارزش نبوده و مشروط به عدم صدمه به عناصر ارزشمند و حفظ و نگهداری شخصیت کلی نما، اقدامات در حد مذکور بلامانع است.

#### 16-4- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین

الف - حسب مصوبه مورخ 68/3/8 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، کلیه ساخت و سازهای شهری و معماری درخصوص عبور و مرور، دسترسی به اماکن و فضاها و تجهیزات عمومی شهری بایستی امکان شرکت افراد دارای معلولیتهای گوناگون جسمی و ناتوانانمندان جسمی و سنی را در زندگی روزه مره‌ی جامعه تأمین نمایند.

ب - تفصیل آن مقررات حسب مصوبه فوق‌الذکر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و پیوست مربوطه آن می‌باشد.