



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

«جلد پنجم: ضوابط و مقررات ساختمانی»



مهندسين مشاور شهرساز و معمار آداک پويا طرح توس



۱۴۰۱/۰۹/۲۳	تاریخ تایید در کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی شورای برنامه ریزی و توسعه خراسان رضوی
۱۴۰۲/۰۳/۰۴	تاریخ تایید در شورای برنامه ریزی و توسعه استان خراسان رضوی
۱۴۰۲/۰۹/۱۹	تاریخ تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری

فهرست مطالب:

۷- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر.....	۱۰۰
۷-۱- اساس طرح جامع.....	۱۰۰
۷-۲- تعاریف و اصطلاحات عمومی.....	۱۱
۷-۳- ضوابط و مقررات استفاده های مجاز اراضی.....	۱۹
۷-۳-۱- ساختار ضوابط ساختمانی.....	۱۹
۷-۳-۲- ضوابط و مقررات کاربری اراضی.....	۳۴
۷-۳-۱-۲- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه سکونت.....	۳۴
□ ضوابط و مقررات کاربری مسکونی (کد ۱۰۰۰).....	۳۴
□ کاربری آموزشی محله.....	۳۹
□ کاربری ورزشی محله.....	۳۹
□ کاربری بهداشتی درمانی.....	۴۰
□ کاربری فرهنگی و هنری.....	۴۱
□ کاربری مذهبی.....	۴۱
□ کاربری فضای سبز.....	۴۲
□ کاربری تجاری.....	۴۲
□ سایر کاربری های مقیاس محله ای.....	۴۳
۷-۳-۲-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در کاربری های مقیاس ناحیه ای و شهری.....	۴۳
□ کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری (کد ۲۱۰۰).....	۴۵
□ کاربری آموزشی (کد ۲۲۰۰).....	۴۸
□ کاربری اداری و انتظامی (کد ۲۳۰۰).....	۵۰
□ کاربری ورزشی (کد ۲۵۰۰).....	۵۲
□ کاربری درمانی (کد ۲۶۰۰).....	۵۵
□ کاربری فرهنگی و هنری (کد ۲۷۰۰).....	۵۸
□ کاربری مذهبی (کد ۲۸۰۰).....	۶۰
□ کاربری خدمات حمل و نقل و انبارداری (کد ۳۱۰۰).....	۶۱
□ کاربری تجهیزات شهری (کد ۳۲۰۰).....	۶۴
□ کاربری تاسیسات شهری (کد ۳۳۰۰).....	۶۶
□ کاربری فضای سبز (کد ۴۱۰۰).....	۶۷
□ کاربری حریم (کد ۴۲۰۰).....	۶۹
□ کاربری میراث تاریخی (کد ۵۰۰۰).....	۷۰
□ کاربری باغات و کشاورزی (کد ۶۰۰۰).....	۷۱
□ کاربری تفریحی - گردشگری (کد ۷۰۰۰).....	۷۱
□ کاربری اقامتی (کد ۷۲۰۰).....	۷۳
□ کاربری تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی) (کد ۸۰۰۰).....	۷۴
□ کاربری صنعتی - کارگاهی کد الف (کد ۹۱۰۰).....	۷۹
۷-۴- معرفی محورهای ویژه.....	۹۲
۷-۵- حریم شهر و تدوین ضوابط آن.....	۹۳
۷-۵-۱- حدود و حریم شهر قوچان و مساحت آن.....	۹۳
۷-۵-۲- پهنه بندی حریم پیشنهادی و ضوابط استقرار کاربری در آن.....	۹۵
۷-۵-۳- ملاحظات عمومی استقرار کاربری ها در حریم.....	۱۰۳

۱۰۴.....	۶-۷- طبقه بندی راه ها و دسترسی ها
۱۰۴.....	۶-۷-۱- ضوابط و مقررات گذر بندی
۱۰۴.....	۶-۷-۱-۱- خیابان شریانی - راه برون شهری
۱۰۴.....	۶-۷-۱-۲- خیابان شریانی
۱۰۸.....	۶-۷-۱-۳- خیابان جمع و پخش کننده
۱۱۱.....	۶-۷-۱-۴- خیابان محلی
۱۱۲.....	۶-۷-۱-۵- خیابان هایی که قابلیت طراحی مسیر دوچرخه دارند :
۱۱۴.....	۶-۷-۱-۶- ضوابط هندسی معابر
۱۱۸.....	۶-۷-۱-۷- ضوابط و مقررات حمل و نقل عمومی
۱۲۲.....	۶-۷-۱-۸- سلسله مراتب دسترسی ها و اتصال های مجاز به شبکه معابر
۱۲۹.....	۷-۷- ضوابط کلی طراحی ساختمان های عمومی
۱۲۹.....	۷-۷-۱- مقررات عمومی
۱۳۰.....	۷-۸- ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان
۱۳۰.....	۷-۸-۱- ضوابط و مناسب سازی فضای شهری
۱۳۰.....	۷-۸-۱-۱- پیاده رو
۱۳۱.....	۷-۸-۱-۲- شیب پیاده رو
۱۳۱.....	۷-۸-۱-۳- سطح شیب پیاده رو
۱۳۲.....	۷-۸-۱-۴- موانع مسیر پیاده رو
۱۳۳.....	۷-۸-۱-۵- رمپ جداول
۱۳۳.....	۷-۸-۱-۶- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو
۱۳۴.....	۷-۸-۱-۷- محل عبور عابر پیاده در سواره رو
۱۳۴.....	۷-۸-۱-۸- ایستگاه های حمل و نقل عمومی تاکسی
۱۳۴.....	۷-۸-۱-۹- تجهیزات و مبلمان شهری
۱۳۶.....	۷-۸-۲- ضوابط طراحی و مناسب سازی ساختمان های برای افراد دارای معلولیت
۱۳۷.....	۷-۹- ضوابط سیما و منظر شهری
۱۳۷.....	۷-۹-۱- ضوابط و مقررات کلی
۱۳۸.....	۷-۹-۲- ساختار اجرایی
۱۳۸.....	۷-۹-۳- ضوابط شهرسازی و ساختمانی
۱۳۸.....	۷-۹-۳-۱- مصالح
۱۳۹.....	۷-۹-۳-۲- رنگ
۱۳۹.....	۷-۹-۳-۳- کف و سقف
۱۳۹.....	۷-۹-۳-۴- خط آسمان
۱۴۰.....	۷-۹-۳-۵- دیگر اجزا
۱۴۰.....	۷-۹-۳-۶- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری
۱۴۱.....	۷-۹-۳-۷- علائم و تابلوها
۱۴۲.....	۷-۹-۳-۸- مبلمان شهری
۱۴۳.....	۷-۹-۳-۹- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری
۱۴۳.....	۷-۹-۳-۱۰- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری
۱۴۳.....	۷-۹-۳-۱۱- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات
۱۴۴.....	۷-۱۰- ضوابط فنی ساختمان
۱۴۴.....	۷-۱۰-۱- کلیات

۱۴۴.....	۲-۱۰-۷- مقررات مربوط به زلزله
۱۴۵.....	۳-۱۰-۷- مقررات مربوط به مقاوم سازی ساختمان ها در برابر حریق
۱۴۶.....	۴-۱۰-۷- مقررات مربوط به ایمنی و حفظ قانونی
۱۴۸.....	۵-۱۰-۷- حفاظت زیست محیطی در محدوده و حریم شهر
۱۴۹.....	۱۱-۷- آیین نامه اجرایی طرح جامع
۱۴۹.....	۱-۱۱-۷- طرح های موضوعی و موضعی
۱۵۳.....	۴-۱۱-۷- در راستای تامین منابع مالی، چهارچوب تهیه تراز مالی اقتصادی طرح
۱۵۴.....	۱۲-۷- ضوابط و مقررات حفظ حریم
۱۵۴.....	۱-۱۲-۷- حریم خطوط انتقال نیروی برق
۱۵۶.....	۲-۱۲-۷- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تاسیسات مربوطه
۱۵۷.....	۳-۱۲-۷- حریم لوله های آب رسانی شهر
۱۵۸.....	۴-۱۲-۷- حریم انهار و مسیل ها
۱۵۹.....	۵-۱۲-۷- حریم گسل
۱۶۰.....	۶-۱۲-۷- حریم آثار تاریخی - ارزشمند و طبیعی
۱۶۴.....	۷-۱۲-۷- حریم تاسیسات و تجهیزات شهری
۱۶۴.....	۱-۷-۱۲-۷- ضوابط مراکز دفن زباله
۱۶۵.....	۲-۷-۱۲-۷- ضوابط حریم کشتارگاه
۱۶۵.....	۸-۱۲-۷- ضوابط و مقررات مرتبط با حفاظت محیط زیست
۱۶۵.....	۱-۸-۱۲-۷- فهرست موضوعی قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست ایران
۱۶۶.....	۲-۸-۱۲-۷- حریم زیست محیطی
۱۶۶.....	۹-۱۲-۷- ضوابط و مقررات حریم حفاظتی امنیتی پادگان:
۱۶۷.....	۱۰-۱۲-۷- ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل در محدوده و حریم شهر:

فهرست جداول:

۸.....	جدول شماره ۱-۷: سرانه کاربری های اراضی شهر قوچان در طرح جامع
۲۰.....	جدول شماره ۲-۷: طبقه بندی کاربری زمین طرح جامع شهر قوچان
۳۴.....	جدول شماره ۳-۷: مشخصات اصلی کاربری مسکونی
۳۶.....	جدول شماره ۴-۷: الگوی ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی
۳۹.....	جدول شماره ۵-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری آموزشی مقیاس محله
۳۹.....	جدول شماره ۶-۷: ضوابط مربوط به کاربری آموزشی مقیاس محله
۴۰.....	جدول شماره ۷-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری ورزشی مقیاس محله
۴۰.....	جدول شماره ۸-۷: ضوابط مربوط به کاربری ورزشی مقیاس محله
۴۰.....	جدول شماره ۹-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری بهداشتی - درمانی مقیاس محله
۴۰.....	جدول شماره ۱۰-۷: ضوابط مربوط به کاربری بهداشتی - درمانی مقیاس محله
۴۱.....	جدول شماره ۱۱-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری فرهنگی - هنری مقیاس محله
۴۱.....	جدول شماره ۱۲-۷: ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی - هنری مقیاس محله
۴۱.....	جدول شماره ۱۳-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری مذهبی مقیاس محله
۴۱.....	جدول شماره ۱۴-۷: ضوابط مربوط به کاربری مذهبی مقیاس محله
۴۲.....	جدول شماره ۱۵-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری فضای سبز مقیاس محله
۴۲.....	جدول شماره ۱۶-۷: ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز مقیاس محله

جدول شماره ۷-۱۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری تجاری مقیاس محله	۴۳
جدول شماره ۷-۱۸: ضوابط مربوط به کاربری تجاری مقیاس محله	۴۳
جدول شماره ۷-۱۹: طبقه بندی فعالیتی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری	۴۵
جدول شماره ۷-۲۰: ضوابط مربوط به کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری	۴۶
جدول شماره ۷-۲۱: طبقه بندی فعالیتی کاربری آموزشی مقیاس ناحیه و شهر	۴۸
جدول شماره ۷-۲۲: ضوابط مربوط به کاربری آموزشی مقیاس ناحیه و شهر	۴۹
جدول شماره ۷-۲۳: طبقه بندی فعالیتی کاربری اداری و انتظامی	۵۰
جدول شماره ۷-۲۴: ضوابط مربوط به کاربری اداری و انتظامی	۵۱
جدول شماره ۷-۲۵: طبقه بندی فعالیتی کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه و شهر	۵۲
جدول شماره ۷-۲۶: ضوابط مربوط به کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه و شهر	۵۴
جدول شماره ۷-۲۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری درمانی در مقیاس ناحیه و شهر	۵۵
جدول شماره ۷-۲۸: ضوابط مربوط به کاربری درمانی در مقیاس ناحیه و شهر	۵۶
جدول شماره ۷-۲۹: طبقه بندی فعالیتی کاربری فرهنگی و هنری در مقیاس ناحیه و شهر	۵۸
جدول شماره ۷-۳۰: ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی و هنری در مقیاس ناحیه و شهر	۵۹
جدول شماره ۷-۳۱: طبقه بندی فعالیتی کاربری مذهبی در مقیاس ناحیه و شهر	۶۰
جدول شماره ۷-۳۲: ضوابط مربوط به کاربری مذهبی در مقیاس ناحیه و شهر	۶۱
جدول شماره ۷-۳۳: طبقه بندی فعالیتی کاربری خدمات حمل و نقل	۶۲
جدول شماره ۷-۳۴: ضوابط مربوط به کاربری خدمات حمل و نقل و انبارداری	۶۳
جدول شماره ۷-۳۵: طبقه بندی فعالیتی کاربری تجهیزات شهری	۶۴
جدول شماره ۷-۳۶: طبقه بندی فعالیتی کاربری تاسیسات شهری	۶۶
جدول شماره ۷-۳۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری فضای سبز در مقیاس ناحیه و شهر	۶۷
جدول شماره ۷-۳۸: ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز در مقیاس ناحیه و شهر	۶۸
جدول شماره ۷-۳۹: طبقه بندی فعالیتی کاربری حریم	۶۹
جدول شماره ۷-۴۰: طبقه بندی فعالیتی کاربری میراث تاریخی	۷۰
جدول شماره ۷-۴۱: طبقه بندی فعالیتی کاربری باغات و کشاورزی	۷۱
جدول شماره ۷-۴۲: طبقه بندی فعالیتی کاربری تفریحی - گردشگری	۷۲
جدول شماره ۷-۴۳: ضوابط مربوط به کاربری تفریحی - گردشگری	۷۲
جدول شماره ۷-۴۴: طبقه بندی فعالیتی کاربری اقامتی	۷۳
جدول شماره ۷-۴۵: ضوابط مربوط به کاربری اقامتی	۷۴
جدول شماره ۷-۴۶: طبقه بندی فعالیتی کاربری تجاری خدماتی	۷۴
جدول شماره ۷-۴۷: ضوابط مربوط به کاربری تجاری مقیاس ناحیه و شهر	۷۷
جدول شماره ۷-۴۸: طبقه بندی فعالیتی کاربری صنعتی - کارگاهی کد الف	۷۹
جدول شماره ۷-۴۹: ضوابط مربوط به کاربری صنعتی - کارگاهی	۸۶
جدول شماره ۷-۵۰: خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان	۸۸
جدول شماره ۷-۵۱: ادامه خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان	۸۹
جدول شماره ۷-۵۲: ادامه خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان	۹۰
جدول شماره ۷-۵۳: ادامه خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان	۹۱
جدول شماره ۷-۵۴: طبقه بندی استقرار فعالیت در پهنه های حریم	۹۸
جدول شماره ۷-۵۵: مشخصات فنی خیابان شریانی	۱۰۵
جدول شماره ۷-۵۶: مشخصات فنی خیابان جمع و پخش کننده	۱۰۹
جدول شماره ۷-۵۷: مشخصات فنی خیابان محلی	۱۱۱

جدول شماره ۷-۵۸: اجزا بستر خیابان	۱۱۴
جدول شماره ۷-۵۹: بازه های مجاز برای تعداد خطوط عبور اصلی به تفکیک انواع معابر شهری	۱۱۴
جدول شماره ۷-۶۰: بازه های مجاز برای عرض خطوط عبور اصلی به تفکیک طبقه بندی معابر	۱۱۴
جدول شماره ۷-۶۱: بازه های مجاز برای عرض خط گردش به چپ به تفکیک طبقه بندی معابر	۱۱۵
جدول شماره ۷-۶۲: عرض شانه معابر به تفکیک طبقه بندی آن	۱۱۵
جدول شماره ۷-۶۳: سیستم های حمل و نقل همگانی پیشنهادی برای انواع شهرها	۱۱۸
جدول شماره ۷-۶۴: مشخصات فیزیکی و عملکردی انواع خطوط تاکسیرانی	۱۱۹
جدول شماره ۷-۶۵: مشخصات فیزیکی و عملکردی انواع خطوط اتوبوس رانی	۱۱۹
جدول شماره ۷-۶۶: حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه	۱۲۱
جدول شماره ۷-۶۷: تعیین انواع مسیرهای دوچرخه در انواع معابر شهری	۱۲۲
جدول شماره ۷-۶۸: راهنمای نحوه کنترل تقاطع ها بر اساس انواع معابر متقاطع	۱۲۴
جدول شماره ۷-۶۹: حداقل عرض موثر پیاده رو در معابر مختلف	۱۲۸
جدول شماره ۷-۷۰: اجزا کناره خیابان	۱۲۸
جدول شماره ۷-۷۱: تغییرات شیب رمپ با توجه به طول آن	۱۳۱
جدول شماره ۷-۷۲: حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ های عمومی	۱۳۶
جدول شماره ۷-۷۳: پروژه های پیشنهادی و اولویت بندی اجرا	۱۵۰
جدول شماره ۷-۷۴: حریم خطوط انتقال نیروی برق	۱۵۵
جدول شماره ۷-۷۵: حداقل ارتفاع آزاد خطوط انتقال برق در مجاورت راه ها	۱۵۵
جدول شماره ۷-۷۶: حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (مراکز جمعیتی)	۱۵۶
جدول شماره ۷-۷۷: حداقل فاصله بین محورهای دو لوله گاز و نفت	۱۵۶
جدول شماره ۷-۷۸: حداقل فاصله بین محورهای دو لوله گاز و نفت	۱۵۶
جدول شماره ۷-۷۹: حریم خطوط لوله آب رسانی شهری	۱۵۷
جدول شماره ۷-۸۰: حرایم آب ها و مسیل ها	۱۵۸
جدول شماره ۷-۸۱: کاربری ها/فعالیت های غیرمجاز در حریم کیفی	۱۵۹
جدول شماره ۷-۸۲: حرایم تصفیه خانه فاضلاب بر اساس نوع فرآیند	۱۶۴

فهرست نقشه:

نقشه شماره ۷-۱: اساس طرح جامع شهر قوچان تا سال ۱۴۱۵	۹
نقشه شماره ۷-۲: تقسیمات کالبدی شهر قوچان	۱۰
نقشه شماره ۷-۳: کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع شهر قوچان	۳۱
نقشه شماره ۷-۴: کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع شهر قوچان به تفکیک مقیاس خدمات رده شهری، منطقه و ناحیه	۳۲
نقشه شماره ۷-۵: تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح جامع شهر قوچان	۳۳
نقشه شماره ۷-۶: موقعیت و نوع کاربری های خدماتی موجود و پیشنهادی طرح جامع	۴۴
نقشه شماره ۷-۷: حریم مصوب شهر قوچان	۹۴
نقشه شماره ۷-۸: پهنه بندی پیشنهادی حریم شهر قوچان	۱۰۲
نقشه شماره ۷-۹: راهنمای مقاطع عرضی معابر	۱۰۶
نقشه شماره ۷-۱۰: مسیرهای دوچرخه پیشنهادی در طرح جامع شهر قوچان	۱۱۳
نقشه شماره ۷-۱۱: تعریف پروژه های شهری شهر قوچان	۱۵۲
نقشه شماره ۷-۱۲: موقعیت و حرائم آثار تاریخی ثبت شده شهر قوچان	۱۶۳

۷- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر

این قسمت از گزارش بصورت یک بخش مستقل و بر اساس الگوی متداول در تهیه ضوابط و مقررات اجرائی طرح‌های جامع، تهیه و تدوین گردیده و مکمل گزارشات و نقشه‌های پیشین طرح جامع شهر قوچان می‌باشد. نظر به اینکه شهر قوچان دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب قبلی بوده و ضوابط تدوین شده طرح قبلی ملاک عمل شهرداری برای اجرا می‌باشد، لذا تا زمان تصویب و ابلاغ این طرح، کماکان مصوبات قبلی ملاک عمل خواهد بود.

۷-۱- اساس طرح جامع

الف) مستندات قانونی

اساس طرح جامع مطابق با مصوبه مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در برگرفته ساخت اصلی شهر (و توسعه آتی آن)، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت و معیارها و ضوابط و مقررات ساختمانی یک شهر می‌باشد. این اساس منبث از اهداف کلان، راهبردها و راهکارهای اجرایی طرح بوده و در راستای تحقق چشم‌انداز توسعه آتی شهر است. اساس طرح جامع شهر موارد زیر را در بر می‌گیرد:

• ساخت اصلی شهر شامل

- مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)
 - تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و موثر شهر)
 - خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری و غیره)
 - نظام تقسیمات واحدهای شهری (مانند مناطق و محلات و غیره)
 - تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی) و مناطق نوسازی و بهسازی
- #### • جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر
- احتمالات جمعیتی
 - منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری
 - حدود کلی تراکم جمعیت شهر
 - حریم شهر
- #### • ضوابط و مقررات و معیارها در مورد
- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین
 - استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)
 - چگونگی توزیع تراکم جمعیتی
 - عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی
 - حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی
 - کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی
 - حفاظت محیط زیست

ب) چشم انداز، اهداف و راهبردهای طرح

بر پایه آنچه در بالا ذکر شد، اساس طرح جامع در حقیقت مجموعه اصول و معیارهایی است که ما را به چشم انداز توسعه شهر رهنمون می سازد که در زیر موارد مربوط به چشم انداز شهر و لایه های راهبردی آن آورده شده است.

اهمیت چشم انداز و چشم انداز سازی در تعیین سرنوشت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهرها و محلات به گونه ای است که می توان آن را به مثابه قلب فرایند برنامه ریزی و طراحی شهری راهبردی محسوب نمود. در وضعیت کنونی، یعنی در عصر جهانی شدن و تشدید رقابت شهرها که برای کسب سهم بیشتری از سرمایه گذاری های داخلی و جذب استعداد های درخشان، امر تدوین و اجرای چشم انداز برای شهرها و محلات شهری دیگر نه یک "انتخاب"، بلکه به یک "ضرورت" بدل شده است.

بر اساس نتایج حاصل از مطالعات وضع موجود و تحلیل آن در بخش های گذشته، چشم انداز ترسیم شده برای شهر قوچان به شرح زیر ارائه گردیده است:

شهر قوچان؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

قوچان؛ شهری بر پایه توجه به اقتصاد کشاورزی/دairy، صنعتی و صنایع لبنی و توسعه یافته

بر پایه اقتصاد معیشتی پر رونق با تاکید بر حفظ اراضی کشاورزی و باغات بعنوان محرک

توسعه کشاورزی

در ادامه، در راستای نیل به چشم انداز بیان شده، موضوعات مختلفی که هر یک بیانگر یکی از لایه های راهبردی برای تحقق این چشم انداز است، به شرح ذیل تعیین گردیدند:

- رشد و توسعه شهر
- حرکت و دسترسی
- استقرار عملکردها و کاربری ها در شهر
- مشخصات ساخت کالبدی شهر
- حفاظت بناهای تاریخی، مناظر طبیعی و عناصر هویتی شهر
- حدود کلی تراکم های جمعیتی شهر و پراکندگی اجتماعی آن
- بافت های ویژه و مساله دار شهری
- ظرفیت های زیربنایی شهر
- مدیریت شهری کارآمد
- شکل دهی به سازمان فضایی شهر
- اقتصاد شهری
- محیط طبیعی و زیست محیطی شهر

شاخصه های مرتبط با هریک از لایه های راهبردی که خطی و مشی های توسعه آتی شهر را تعیین می کند، به شرح ذیل

است:

- رشد و توسعه شهر
 - ✓ حفاظت از منابع طبیعی
 - ✓ برقراری تعادل فضایی
 - ✓ کاهش هزینه های خدمات شهری

- ✓ عدالت در توسعه شهری
- ✓ تقویت الگوی ساختمان شهر با توجه به نقش و عملکرد و مورفولوژی شهری
- حرکت و دسترسی
 - ✓ دسترس پذیری محلات شهر
 - ✓ نفوذپذیری محلات شهر
 - ✓ ایمنی
 - ✓ پیاده‌مداری
 - ✓ پیوستگی و همپوندی شبکه
 - ✓ سلسله‌مراتب حرکت و دسترسی
 - ✓ کارایی شبکه
 - ✓ حمل و نقل عمومی کارآمد و پارکینگ
- استقرار عملکردها و کاربری‌ها در شهر
 - ✓ عدالت و برابری
 - ✓ تناسب و سازگاری
 - ✓ تفریح و فراغت
 - ✓ رفاه عمومی
 - ✓ کارآمدی و کارایی
 - ✓ اختلاط و تنوع کاربری‌ها
- مشخصات ساخت کالبدی شهر
 - ✓ هماهنگی بصری و انسجام فضایی
 - ✓ تداوم و محصوریت
 - ✓ ساختارمندی و ترکیب
 - ✓ مقیاس انسانی
 - ✓ تشخیص بصری
 - ✓ تعادل در بخشایش فضاهای باز و بسته
- حفاظت بناهای تاریخی، مناظر طبیعی و عناصر هویتی شهر
 - ✓ تداوم شکوه
 - ✓ غنای حسی
 - ✓ ارتباط با طبیعت
 - ✓ حس تعلق
 - ✓ حفاظت و احیاء ارزش‌ها
 - ✓ خوانایی
- حدود کلی تراکم‌های جمعیتی شهر و پراکندگی اجتماعی آن
 - ✓ ثبات جمعیتی
 - ✓ تقویت پیوندهای اجتماعی
 - ✓ ایمنی و سلامت
 - ✓ رفاه و آسایش
 - ✓ تعادل جمعیتی
 - ✓ تامین مسکن مطلوب
- بافت‌های ویژه و مساله دار شهری
 - ✓ هویت متعالی محلات

- ✓ بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد
- ✓ زمینه‌مداری
- ✓ حفاظت و احیاء
- ظرفیت‌های زیربنایی شهر
 - ✓ کارایی شبکه
 - ✓ تامین رفاه و آسایش
 - ✓ تداوم عملکردهای شهری
 - ✓ تجهیزات شهری
- مدیریت شهری کارآمد
 - ✓ نگهداری شهری
 - ✓ پاسخگویی
 - ✓ قانونمداری شهری
 - ✓ مشارکت شهری
- شکل‌دهی به سازمان فضایی شهر
 - ✓ برقراری تعادل فضایی در شهر
 - ✓ ارتباط و پیوند شهری
 - ✓ کارایی شهر
 - ✓ تقسیمات برنامه‌ریزی و شهری کارآمد
 - ✓ همپوندی بافت
- اقتصاد شهری
 - ✓ ادامه موجودیت شهر بر پایه اقتصاد مولد
 - ✓ ارتقای ارزش زمین
 - ✓ جهت‌دهی به نیاز بازار
 - ✓ دسترسی به مراکز کار و تفریح
 - ✓ کارایی و کارآمدی شهر با توجه به پایه‌ها و بنیان‌های اقتصادی
- محیط طبیعی و زیست‌محیطی شهر
 - ✓ پاکیزگی
 - ✓ انرژی کارایی
 - ✓ آسایش اقلیمی

ج) اساس طرح جامع شهر قوچان

با توجه به مولفه‌های چشم‌انداز توسعه شهر قوچان و اهداف و راهبردهای پیش‌بینی شده، اساس طرح جامع شهر در قالب موارد زیر ارائه می‌گردد:

- طرح جامع شهر قوچان، نقش اصلی شهر بر پایه اهداف زیر تعیین شده است :
- تقویت نقش و توسعه شهری قوچان در سطح شهرستان و استان
- توسعه شهر بر پایه توجه به نقش خدمات بازرگانی
- توسعه سطح و ارتقای امکانات موردنیاز به جهت رونق صنایع تبدیلی کشاورزی، دامپروری و صنایع لبنی
- گسترش فعالیت‌های جانبی مرتبط با حوزه گردشگری جهت توسعه سطح و ارتقای امکانات موردنیاز و ارتقای نقش شهر در استان
- تعادل در بهره‌برداری بخش‌های مختلف شهر از حوزه‌های سکونت، فعالیت و فراغت
- افزایش پایداری محیط شهری و استفاده بهینه از منابع انرژی طبیعی

هر گونه اقدامی در شهر که مخل اهداف ذکر شده گردد؛ مغایرت اساسی است.

ج-۱) مراکز و هسته های عملکرد اصلی شهر

در شهر قوچان عمدتاً عملکردهای اصلی بر پایه محورهای اصلی خدمات رسان شهر بوده و منطبق بر معابر امام خمینی، خیابان بهشتی و مطهری است و با عنایت به عملکرد شهر به عنوان شهری در امتداد محور مشهد — قوچان تمرکز فضاها و فعالیت های همخوان با روحیه گردشگری در امتداد مسیر فوق الذکر بسیار پر رونق است .

بطور کلی پهنه های سطح شهر به شرح زیر بوده و هر گونه تغییر در مناطق، مراکز و هسته های عملکرد اصلی که تحت تاثیر تغییر قرار گیرد مغایرت اساسی است.

- پهنه های سکونتی شهر
- عناصر هویت بخش شامل عناصر تاریخی ثبت شده اعم از بازارچه های قوچان واقع در میدان مرکزی، حمام های تاریخی، منازل تاریخی، یخدان تاریخی، تپه های طبیعی تاریخی و بیمارستان تاریخی شهر و نیز وجود آثار هویت بخش قدیمی همچون مزار آیت الله نجفی قوجانی ، مسجد جامع، مسجد یساولباشی، موزه مردم شناسی، پل اترک و سیلوی گندم
- محورها و مراکز تجاری - خدماتی اصلی شهر
- خدمات مرتبط با فعالیت های گردشگری در مقیاس شهر
- مراکز خدمات شهری

ج-۲) خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

سیاست های توسعه شهر در زمینه شبکه معابر به شرح زیر است :

- پیوستگی شبکه مسیرهای حرکت شهری
 - سلسله مراتبی بودن نحوه حرکت ها در سطح شهر
 - تناوب مسیر ها و سطوح عملکردی شبکه
 - توزیع مناسب خدمات در سطوح محله و ناحیه به منظور احتراز از تولید سفرهای غیر لازم
 - ساماندهی محور ورودی شهر (خدمات دروازه ای)
 - افزایش سطوح حرکت پیاده و دوچرخه
 - تقویت تجهیزات حمل و نقل همگانی و نیز تعریف فضاهای توقف در هسته مرکزی شهر
- بر این اساس ساختار شبکه معابر شهر قوچان با توجه به آیین نامه طراحی معابر شهری سال ۱۳۹۹ وزارت راه و شهرسازی (ابلاغی شماره ۱۲۵۱۰۵/۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۹/۲۲) به شرح زیر است :

- **شریانی - راه برون شهری -** شامل خیابان با عرض ۴۵ متر در سمت شرق محدوده شهر که در مجاورت شهر قوچان از یک طرف و روستاهای فرخان و قاسم آباد در سمت دیگر قرار دارد تا امتداد آن به محدوده شهری واقع در ضلع شمال و علاوه بر آن معبر برون شهری واقع در شمال شهر و ضلع جنوب پارک نشاط که بخشی از مسیر جاده قوچان درگز داخل بعنوان شریان برون شهری که دارای تقاطع غیرهمسطح می باشد داخل محدوده شهری واقع شده است.

- **شریانی —** شامل خیابان طالقانی ، امام خمینی، بلوار امام رضا، خیابان شهید مطهری، خیابان سرباز و امتداد آن، خیابان مدرس، خیابان ولیعصر، خیابان آیت الله ذبیحی، خیابان های نجفی قوچانی ، خیابان جانبازان، خیابان باهنر، مصطفی خمینی، جمهوری اسلامی ، بلوار معلم، و خیابان رازی
- **جمع و پخش کننده —** اعم از خیابان های ارتباط دهنده شریانی و معابر محلی اصلی در سطح شهر که شامل خیابان های حافظ، هاتف، عطاران، دانش آموز، ابوسعید، استقلال، پروین اعتصامی، مقداد، یعقوب آباد، ۱۵ خرداد ، شهید شکری، شهید رجایی ، شهید دیالمه، فتح و خیابان منتهی به نسیم آباد
- **محلی اصلی —** شامل خیابان های با عرض حدود ۱۲-۱۶ متر به جهت تعریف دسترسی های متناسب برای معابر محلی و دسترسی های مسکونی است.

هر گونه تغییر در نقش و عملکرد معابری که در سازمان فضایی شهر، نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است.

ج-۳) کاربری های مهم در سازمان فضایی شهر

پهنه ها و کاربری های اصلی سازمان فضایی شهر که مقیاس شهری و فراشهری دارند، شامل :

- محدوده ورودی شهر منتهی به محور مشهد — قوچان با عملکرد غالب گردشگری و فعالیت های مرتبط تجاری نمایشگاهی فرهنگی، تفریحی توریستی، مراکز اقامتی و اداری
 - محدوده منتهی به میدان مرکزی شهر با توجه به تعریف بازارچه های قدیم به عنوان فضای هویت بخش شهر و راسته عملکردی تجاری در مسیر فوق الذکر
 - مرکز شهر و مراکز ناحیه
 - مراکز درمانی مقیاس شهر موجود
 - محدوده شمال شهر با عملکرد غالب فضای سبز شهر، حمل و نقل، ورزشی و اداری
 - محدوده شمال غرب با عملکرد غالب ورزشی ، حمل و نقل، تجهیزات شهری، طبیعی و فضاهای سبز شهر
 - محدوده منتهی به غرب شهر با عملکرد غالب صنعتی گروه الف شامل عملکردهای متناسب با فعالیت های مجاز طبقه گروه الف
 - محدوده ورودی جنوب شرقی شهر با عملکرد غالب ورزشی، اداری و آموزشی
 - کاربری باغ موجود در محدوده شهر که بصورت کاربری باغ در طرح حفظ گردیده
- هرگونه تغییر کاربری در محدوده های خدماتی عنوان شده در طرح، که جایگزین آن در مکان مناسب لحاظ نگردد، مغایرت اساسی تلقی می گردد.

ج-۴) محدوده بافتهای نیازمند مداخله خاص

هرگونه تغییر در محدوده های بافت مرکزی شهر به جهت وجود آثار تاریخی و نیز هر گونه تغییر در ماهیت کلی آثار تاریخی و محدوده های شناسایی شده بافت ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری که نیازمند مداخله خاص بوده، مغایرت اساسی است.

ج-۵) نظام تقسیمات واحدهای شهری

شهر قوچان دارای ۶ ناحیه مستقل بوده که اصول حاکم در تعیین نظام تقسیمات شهری آن به قرار زیر می باشد:

- توجه به جمعیت موجود و الگوی پخشایش جمعیت
- در نظر گرفتن زمینه های فرهنگی و اجتماعی

- توجه به عناصر طبیعی همچون رودخانه و مسیل به جهت سهولت دستیابی روزانه ساکنین
 - رعایت استانداردهای فضایی و شعاع دسترسی در تامین خدمات لازم
 - نقش و سلسله مراتب شبکه معابر موجود و پیشنهادی
 - تقسیمات اداری شهر
- هر گونه تغییرات در نظام تقسیمات شهر، مغایرت اساسی است.

ج-۶) احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

- سال افق طرح جامع شهر قوچان، برابر با سال ۱۴۱۵ بوده که برای شهر در این سال جمعیت معادل ۱۲۰۸۲۶ نفر پیش بینی گردیده است.
 - ضوابط ساختمانی کلیه کاربری ها شامل تراکم ساختمانی، حدنصاب تفکیک، حداقل سرانه فضای باز، سطح اشغال و ... بصورت کلی در ابتدای گزارش بصورت جدول ارائه گردیده است. هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی شهر و افزایش آن و تغییر در واحدهای تقسیمات شهری به عنوان مغایرت تلقی می گردد.
 - هرگونه تغییرات در حدنصاب تفکیک شهر یا واحدهای تقسیمات شهری مغایرت به شمار می آید .
- این سرانه برای پهنه سکونت با احتساب کاربری مسکونی خالص و کاربری های مقیاس محله ای (آموزشی محله ۱.۵۰، ورزشی محله ۰.۳۷، درمانی محله ۰.۲۳، فرهنگی هنری محله ۰.۲، پارک محله ۲.۰۱، تجاری محله ۰.۴۶، مذهبی محله ۰.۱۴، معابر ۸.۴ و مختلط ۴.۲) مترمربع به ازای هر نفر می باشد .

-سرانه پهنه سکونت ناخالص شامل مسکونی خالص و کاربری های خدمات رسان مقیاس محله در وضع موجود می باشد.

- سرانه کاربری های مقیاس شهر با احتساب ۲۵ درصد جمعیت تاثیرگذار حوزه نفوذ و سرانه کاربری های مقیاس ناحیه با احتساب ۲۲ درصد جمعیت تاثیرگذار روستاهای سطح یک حوزه نفوذ بدلیل قرارگیری در همجوار شهر قوچان و به جهت افزایش کیفیت خدمات قابل تعریف برای شهر قوچان و روستاهای مجاور آن محاسبه شده است .
- تغییر بیش از ۵ درصد سرانه کلیه کاربری های خدماتی طرح جامع شهر قوچان مغایرت اساسی است .

- هرگونه تغییر در تغییر کاربری و حریم عرصه های هویت بخش شهری اعم از عرصه های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه های طبیعی داخل محدوده اعم از (آثار تاریخی، رودخانه و مسیل و تپه های تاریخی) مغایرت اساسی خواهد بود؛ لازم به ذکر است از جمله طرح های موضوعی پیشنهادی از سوی مشاور تدوین طرح ساماندهی رودخانه اترک موجود در شهر می باشد که می باید تعریف و تدوین طرح بر اساس ضوابط کلی مندرج در طرح جامع صورت پذیرد.

ج-۷) جهات و حدود کلی توسعه

با توجه به جمعیت پیشنهادی و سطوح مورد نیاز جهت برنامه ریزی؛ سطح مورد نیاز به شهر اضافه گردید بدین ترتیب سعی گردیده که مجموعه خدمات مورد نیاز به جهت تامین سرانه خدمات و نیز تامین سطح مورد نیاز با توجه به سیاست کلی نهضت ملی مسکن مدنظر قرار گیرد.

وسعت محدوده شهر در طرح جامع برابر با ۱۷۵۵.۸۱ هکتار تعیین شده و تغییر محدوده صرفاً به اندازه یک پلاک در حد نصاب مجاز بوده و بیش از آن مغایر با اساس طرح است.

قابل ذکر است محدوده حریم شهر دارای مساحتی معادل ۹۷۱۵.۷۳ هکتار (بدون کسر مساحت شهر) می باشد که روستای هی ، فرخان ها، قاسم آباد، نسیم آباد ، اصغر آباد، چالاک، پیش باغان، ناوخ و علی آباد در داخل این محدوده واقع شده اند. بر این اساس هرگونه تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها، و نیز افزودن روستا داخل حریم مغایرت اساسی می باشد.

مجموعه مواردی که در بالا ذکر شد، اساس طرح جامع شهر قوچان بوده و رعایت این موارد در جهت تحقق چشم انداز و اهداف شهر در نتیجه توسعه آتی شهر ضروری می باشد.

جدول شماره ۷-۱: سرانه کاربری های اراضی شهر قوچان در طرح جامع

کاربری اراضی	سرانه (مترمربع به ازای هر نفر)	کاربری اراضی	سرانه (مترمربع به ازای هر نفر)	کاربری اراضی	سرانه (مترمربع به ازای هر نفر)
مسکونی	۵۴.۲	ورزشی	۱.۹	تفریحی گردشگری	۱.۵
آموزش، تحقیقات و فناوری	۰.۴	درمانی	۱.۳	خدمات حمل و نقل و انبار	۰.۹
آموزش عالی با احتساب دانشگاه آزاد ، پیام نور و صنعتی قوچان (حریم)	۲	فرهنگی هنری	۰.۶	تجهیزات شهری	۰.۷
آموزشی	۲.۴	مذهبی	۰.۵	تاسیسات شهری	۱.۲
اداری	۱.۶	فضای سبز	۱۳.۷	صنعتی	۰.۴
انتظامی	۰.۹	تجاری	۳.۸	-	-



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

میراث فرهنگی و تاریخی_ثبت شده و ثبت نشده	کاربری های خدمات رسان شهری
ثبت شده	آموزش، تفریحات و فناوری
ثبت نشده	آموزشی
محدوده بافت مرکزی	اداری
بافت فرسوده_ناکارآمد	انتظامی
معیار پیشنهادی	ورزشی
شرایط - راه برون شهری	فرمانی
شرایط	فرهنگی هنری
محدوده شهر پیشنهادی	مذهبی
محدوده حریم پیشنهادی	خدمات حمل و نقل
	خدمات آسازداری
	تاسیسات شهری
	تجهیزات شهری
	تجاری
	پارک و فضای سبز
	تفریحی گردشگری
	میراث تاریخی
	بافت
	زراعی

عنوان نقشه: اساس طرح جامع

مقیاس:

۱:۲۶,۰۰۰



0 ۰.۲۵ ۰.۵ ۱ ۱.۵ ۲ Kilometers

WGS 1984

پیشروی مبدأ:

UTM

سیستم تصویر:

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

GIS و ترسیم:

مهسا شاد، بهاره همتی

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید:

محسن خجسته باغبان

نام فایل: Asas_tarh

شماره نقشه:

۱-۲

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۴/۰۱

تاریخ تصویب طرح:

۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

اندکس سطح 2:



اندکس سطح 1:



مهندسین مشاور معمار و شهرساز آداک



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

نواحی پیشنهادی

- ناحیه یک
- ناحیه دو
- ناحیه سه
- ناحیه چهار
- ناحیه پنج
- ناحیه شش

محلات پیشنهادی

محدوده شهر پیشنهادی

عنوان نقشه:

تقسیمات کالبدی پیشنهادی

مقیاس:

۱:۱۰,۷۰۰



0 0.1 0.2 0.3 0.4 Kilometers

سیستم تصویر: UTM

پیشروی مبدأ: WGS 1984

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

GIS و ترسیم: مهسا شاد، بهاره همتی

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید: محسن خجسته باغبان

نام فایل: pr_District_neighbor

شماره نقشه: ۲-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۴/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

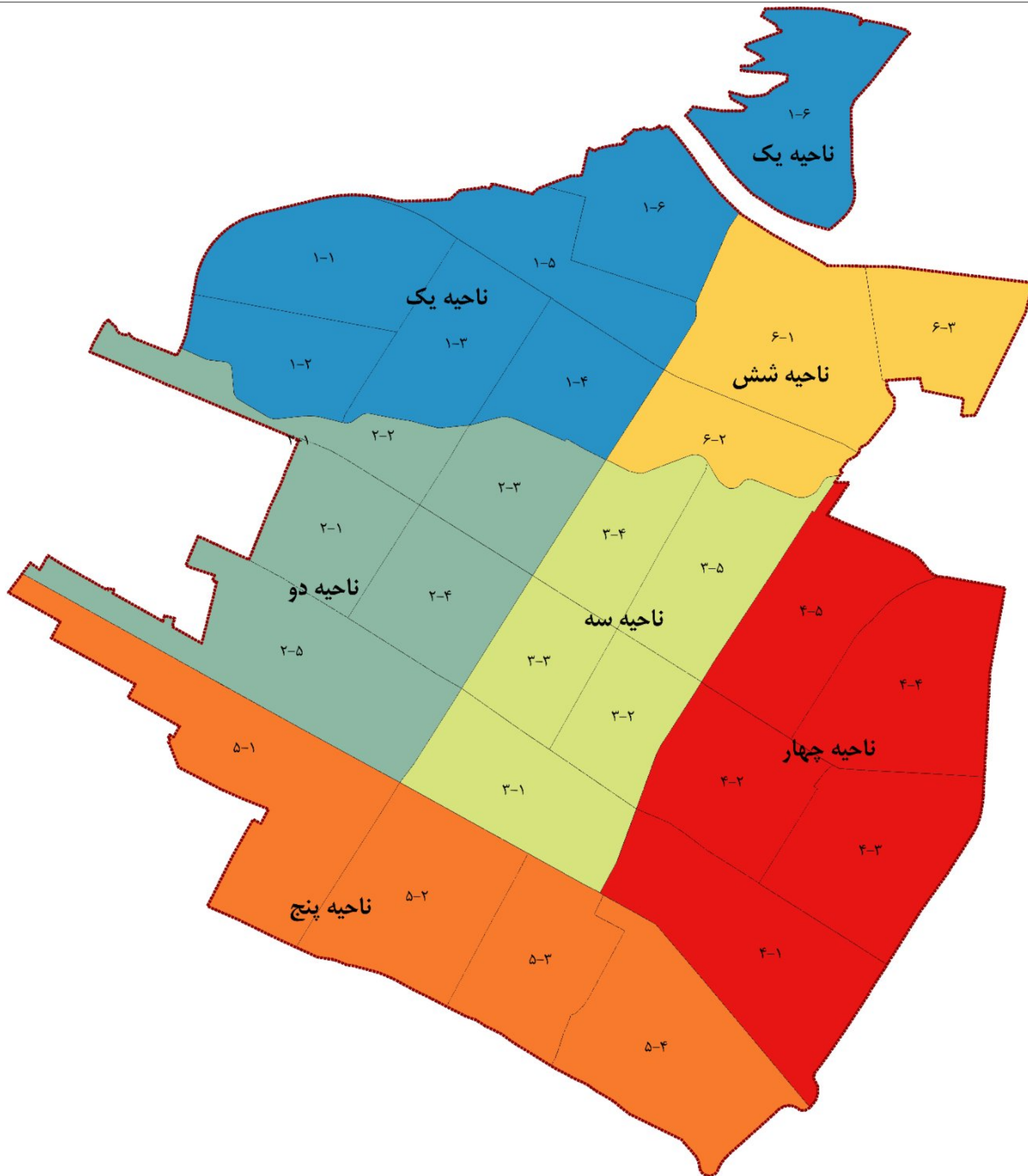
الکس سطح 1:



الکس سطح 2:



مهندسین مشاور معمار و شهرساز آداک



۷-۲- تعاریف و اصطلاحات عمومی

▪ محدوده شهر

محدوده شهر عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارد (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها).

▪ حریم شهر

بخشی از زمین‌های بلافصل پیرامون شامل زمین‌های مشمول حفاظت از هرگونه ساخت و ساز بی رویه و خارج از ضابطه برای توسعه بلند مدت و برنامه ریزی شده شهر و همچنین زمین‌ها، مستحقات با نقاط روستایی که دارای هر نوع وابستگی به شهر است و تنظیم رابطه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بین آن‌ها و شهر، ضروری است. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

▪ محدوده روستا:

محدوده روستا عبارتست از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد (مطابق تعریف ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

▪ سازمان فضایی

چشم‌انداز کالبدی و توصیف روشنی از سیمای شهر در آینده و تبلور کالبدی از الگوی توسعه شهر است.

▪ پهنه

گستره‌هایی همگون از شهر در وسعت‌های قابل ملاحظه که به لحاظ ساختاری، عملکردی و یا رفتاری، همسان می‌باشند.

▪ نظام تقسیمات شهری

نحوه قسمت‌بندی‌های فیزیکی شهر بر حسب نحوه توزیع سلسله‌مراتب و خدمات شهری که متشکل از چهار رده شهر، منطقه، ناحیه و محله می‌باشد.

▪ ناحیه شهری

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

▪ محله

مجموعه‌ای از کوی (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص و تراکمی معین همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب باشد.

▪ مرکز محله

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

▪ کوی (واحد همسایگی)

عبارتست از مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری، خدماتی و رفاهی محلات برخوردار باشند و کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع‌کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می‌شود.

▪ اثر (تاریخی-ارزشمند و طبیعی)

اثر تاریخی و طبیعی، تک بنا تا مجموعه‌ها و بافت‌های شهری یا طبیعی را شامل می‌شود که می‌تواند در دو وضعیت زیر طبقه‌بندی شود:

الف) اثر تاریخی، ارزشمند و طبیعی ثبت شده: این آثار در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده و مشمول اقدامات حفاظتی است.

ب) اثر ارزشمند تحت حفاظت: این اثر شناسایی شده و در حال طی مراحل ثبت در فهرست آثار ملی است و مشمول اقدامات حفاظتی می‌گردد.

▪ بافت تاریخی

به بخش یا بخش‌هایی از شهر معاصر اطلاق می‌شود که منعکس‌کننده ارزش‌های فرهنگی و تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون او در طول تاریخ بدست آمده است.

▪ بافت ارزشمند معاصر

با توجه به ضرورت حفظ و تداوم کیفیت‌های کالبدی فضایی، اجتماعی و محیطی در بخشی از پهنه سکونت که در حال حاضر واجد ارزش‌های مذکور تشخیص داده شده است، محدوده‌هایی با عنوان پهنه ارزشمند مسکونی معاصر معرفی گردیده است. در این محدوده تاکید بر حفظ و تداوم کیفیت‌ها مذکور و اهتمام بر عدم تغییر ویژگی‌ها آن می‌باشد. به عبارتی این پهنه‌ها معرف هویت بافت‌های مسکونی معاصر شهر و یکی از ارکان هویتی شهرها است.

▪ بافت میانی

مناطق از شهر که خارج از بافت تاریخی شهر و در مجاورت آن قرار گرفته و دارای قدمتی کمتر از صد سال می‌باشند. در این مناطق رویداد مکان‌ها یا خاطرات جمعی شهروندان قابل بازشناسی می‌باشد.

▪ خدمات عمومی غیرانتفاعی

این خدمات شامل کاربری‌های آموزشی، فرهنگی، درمانی، سبز، تاسیسات شهری (به جز حمام‌های عمومی) و ورزشی در تمام سطوح به علاوه معابر می‌گردد.

- تبصره یک: معابر ناشی از تفکیک در سهم خدمات عمومی غیرانتفاعی محاسبه نمی‌گردد.
- تبصره دو: برخی از کاربری‌ها مانند خدمات کلان مقیاس حمل و نقل (از قبیل پایانه‌ها) دارای ماهیت خدمات عمومی غیرانتفاعی می‌باشند، ولیکن با توجه به زمین‌بر بودن آن‌ها می‌بایستی با لحاظ حقوق مالکانه تملک گردند و در محاسبه سهم ورود به محدوده قرار نمی‌گیرند.

▪ قطعه زمین

قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش دانگ (و یا تایید حدود مالکیت توسط مراجع قضایی قانونی مرتبط) بوده و دارای دسترسی از معبر باشد.

▪ تفکیک

عبارت است از تقسیم یک قطعه دارای مالکیت یا پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه کوچکتر با دسترسی مستقل به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جز حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

▪ تجميع

یکپارچه نمودن دو یا چند قطعه پلاک مجاور بهم بصورت یک قطعه تجميع نامیده می‌شود. تجميع قانونی و رسمی وقتی انجام می‌شود که طبق ضوابط قانونی، اسناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم گردد.

▪ حد نصاب تفکیک عرصه

حد مساحتی که اراضی و عرصه ساختمان‌های موجود نمی‌توانند کمتر از آن تفکیک گردند. تایید کلیه طرح‌های تفکیکی و سایر تقاضاها اعم از نقل و انتقال و صدور پروانه و ... صرفاً به استناد این عدد، قابل پاسخگویی است.

▪ حد نصاب تفکیک اعیان

حد مساحتی که ساختمان‌های موجود نمی‌توانند کمتر از آن تفکیک گردند. تایید کلیه تقاضاها اعم از نقل و انتقال و صدور پروانه و ... صرفاً به استناد این عدد قابل پاسخگویی است.

▪ حد نصاب پاسخگویی برای پلاک‌های ساخته شده در بافت پر

- حد نصاب مساحت قابل پاسخگویی (برای صدور پروانه تجدید بنا، پایانکار، نقل و انتقال) برای بناهای موجود در بافت پر که قبل از تاریخ تصویب طرح دارای سند و پروانه یا پایانکار بوده‌اند و مساحت آنها کمتر از میزان حد نصاب تفکیک می‌باشد.
- بدیهی است تفکیک عرصه ساختمان‌های واقع در بافت پر که برخوردار از حد نصاب تفکیک می‌باشند، به هیچ عنوان به استناد حد نصاب پاسخگویی در بافت پر، قابل تفکیک کمتر از حد نصاب تفکیک نمی‌باشد. به عبارتی اراضی و با ساختمان‌های دارای عرصه بالاتر از حد نصاب تفکیک، به هیچ عنوان نمی‌توانند از عدد تعیین شده در حد نصاب پاسخگویی بافت پر برای بازتفکیک استفاده نمایند.

▪ اراضی ناقص

در صورتیکه مساحت باقیمانده پلاک پس از تعریض از حد نصاب تفکیک و یا حد نصاب تفکیک بافت پر برای پاسخگویی به ساختمان‌های موجود نیز کمتر باشد، این پلاک‌ها با عنوان اراضی ناقص معرفی می‌گردند.

▪ ساختمان

هر نوع مستحدثات سرپوشیده‌ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیت‌های اداری، تجاری، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار گیرد، مانند بنای یک ویلا یا خانه مسکونی، یک کارخانه، یک فروشگاه یا نمایشگاه و اداره دولتی یا بیمارستان و

▪ کاربری یا نحوه استفاده از زمین

به نوع فعالیت و بهره‌برداری از ساختمان و زمین اطلاق می‌گردد.

▪ اراضی شهری

زمین‌هایی هستند که در محدوده و حریم شهرها قرار دارند.

▪ اراضی بایر

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

▪ اراضی موات

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

▪ اراضی دایر

زمین‌هایی که آباد و احیاء شده و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است.

▪ واحد مسکونی

بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت منظور شده است. به تعریف دیگر، یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی به منظور سکونت با تجهیزات لازم چون آشپزخانه، توالت، حمام و ورودی مستقل جهت زندگی ساکنان آن، واحد مسکونی نامیده می‌شود.

▪ آپارتمان

عبارتست از تعداد دو واحد مسکونی و بیشتر که ورودی به شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد.

▪ خانوار

خانوار از چندین نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و یا هم خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

▪ ساختمان

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

▪ ساختمان مسکونی

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

▪ سطح زیربنای ناخالص ساختمان

عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی.

▪ سطح زیربنای خالص ساختمان

عبارتست از جمع کل مساحت زیربنای واحدهای مسکونی و راه پله و فضاهای ارتباطی با احتساب سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی، بدون احتساب پارکینگ، تاسیسات، انبار واحدهای مسکونی و کارکردهای خدماتی مکمل داخل ساختمان مانند: استخر و لابی و فضاهای ورزشی و نگهبانی. به عبارتی سطح زیربنای خالص، ملاک عمل در محاسبه تراکم می‌باشد. کارکردهای مکمل به غیر از پارکینگ، نمی‌تواند از ۳ درصد زیربنای ناخالص بیشتر شود.

▪ مشاعات

سطوح بنا در هر قسمت از طبقات مانند راهرو، پلکان، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، محل بازی، انبارهای عمومی، موتورخانه عمومی، استخر، سطوح پشت بام، فضاهای ساخته شده عمومی.

▪ ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی آخرین نقطه بام تا کد ارتفاعی بر واقع در معبر مجاور قطعه زمین و در اراضی شیب‌دار به میانه ارتفاع کف قطعه. در مورد سقف شیب‌دار فاصله خط‌الرأس بام از سطح گذر اصلی محاسبه می‌گردد.

▪ نمای ساختمان

عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز حیاط‌های اصلی و حیاط‌های خلوت و گذرگاه‌های عمومی باشد. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکانپذیر می‌باشد.

▪ سرایداری

یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع به عنوان خدمات مکمل در آپارتمان‌هایی با تعداد واحد بیش از ۱۰ واحد که صرفاً می‌بایستی در طبقه همکف و در نزدیکی ورودی جانمایی گردد. مساحت این واحد در تراکم منظور می‌گردد، ولی از تامین پارکینگ معاف می‌باشد.

▪ نگهبانی

اتفاق به مساحت حداکثر ۶ مترمربع که به عنوان خدمات مکمل در مجموعه‌های مسکونی یا اداری یا سایر خدمات در نظر گرفته می‌شود. مساحت نگهبانی در تراکم محسوب نمی‌گردد.

▪ تغییرات اساسی ساختمان

هر گونه تغییر در وضع داخلی یا خارجی بنا که منجر به تغییرات طرح (به طور مثال تغییر در تعداد واحد) و یا عملکرد آن شود و یا صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد و همچنین تغییرات در جهت استفاده از کاربری جدید نسبت به کاربری قبل از جمله تغییرات اساسی منظور می‌شود. این تغییرات نیاز به اخذ پروانه از شهرداری دارد. لیکن اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد، مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر داخلی، پنجره‌ها، درها و ... (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها) و بازسازی نما، غیراساسی تلقی شده و نیازمند اخذ پروانه از شهرداری نیست؛ مگر در صورتی که محدوده‌ای دارای طرح مصوب سیما و منظر شهری باشد که در این صورت تغییر در پنجره‌های نما و یا بازسازی نما، بدون اخذ پروانه و کنترل انطباق با طرح مذکور مجاز نبوده و نیازمند اخذ مجوز از شهرداری می‌باشد.

▪ تعمیرات اساسی ساختمان

هرگونه تعمیر در سازه بنا و تغییر مربوط به ایستایی بنا که از نظر ایمنی و استحکام ساختمان ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد، این تغییرات نیز نیاز به اخذ پروانه از شهرداری دارد؛ ولیکن سایر اقدامات تعمیری ساختمان که شامل تعمیر اساسی نگردد، مانند لوله کشی، سیم کشی، رنگ آمیزی و ... نیازمند اخذ مجوز از شهرداری نمی‌باشد.

▪ بام سبز

ایجاد سطوح دارای پوشش گیاهی به صورت گیاهان دارای ریشه سطحی یا با استفاده از محفظه‌های کاشت گیاهان در سطوح بام یا تراس‌ها به نحوی که امکان استفاده بهینه از فضای بام به عنوان محوطه باز فراهم گردیده و از شدت جذب حرارت یا هدر رفت انرژی بکاهد، بام سبز تلقی می‌گردد. نوع گیاهان پیشنهادی برای پوشش فوق با توجه به گیاهان بومی انتخاب گردد. همچنین استفاده از پنل‌های خورشیدی و یا صفحات فوتوولتائیک و امثالهم نیز در سطوح بام مشمول تعریف بام سبز می‌گردد.

▪ حیاط (فضای باز)

سطحی رو باز از زمین است که در آن سازه‌ای احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص داده شده باشد.

▪ فضای سبز ریشه دار

فضایی که قابلیت کاشت درخت و گیاهان دارای ریشه عمیق را داشته باشد و ساخت و ساز در سطوح زیرین آن امکانپذیر نباشد.

▪ سطح سایه انداز

به منظور محاسبه میزان فضای سبز لازم الاجرای داخل فضای باز هر قطعه و معادل سازی آن با فضای کاشت درخت، به ازای کاشت هر درخت ریشه دار فضایی معادل دو متر در دو متر تحت عنوان سطح سایه انداز به جای فضای سبز لازم الاجرا، محاسبه می گردد. به عبارتی اگر در حیاط ساختمانی تامین ۳۶ مترمربع فضای سبز الزامی است می توان به جای آن نسبت به کاشت ۶ اصله درخت اقدام نمود.

- تذکر: سطح سایه انداز همانگونه که در تعریف فوق عنوان گردیده به هیچ عنوان برای کاربری سبز نیست، بلکه صرفا به منظور معادل میزان فضای سبز لازم الاجرای داخل فضای باز هر قطعه ارائه شده است.

▪ طبقه همکف

- قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح معبر (سنگ جدول) حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- تبصره: در اراضی دارای شیب، طبقه همکف عبارت است از طبقه ای که سطح آن همتراز دسترسی پیاده و کف آن حداکثر ۱۲۰ سانتی متر بلندتر از هر نقطه آن باشد. در اراضی دارای شیب که امکان ایجاد سطح نورگیر با ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتی متر برای طبقات زیر همکف فراهم باشد، طبقات فوق زیرزمین محسوب نگردیده و مشمول محدودیت های ارتفاعی مندرج در ضوابط طرح می شوند.

▪ زیرزمین

عبارتست از طبقه ای که حجم آن پایین تر از سطح زمین قرار دارد (منظور از سطح زمین عبارتست از رقوم متوسط گذر پیاده یا خیابان مجاور) به هر طبقه. اگر طبقه ای حداکثر ارتفاع سقف تمام شده آن از کف متوسط گذر مجاور ۱۲۰ سانتیمتر باشد، نیز زیرزمین اطلاق می شود.

▪ پیلوت

قسمتی از ساختمان همسطح گذر که معمولا به صورت فضایی شامل ستون ها بدون دیوار جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از تراز گذر حداکثر ۲/۴۰ متر می باشد و فقط به منظور پارکینگ، استفاده شود. احداث کارکردهای خدماتی مکمل مانند: انباری و موتورخانه و فضای جمعی ساکنان واحدهای مسکونی و فضای ورزش جمعی، صرفا به میزان مجاز در ضابطه هر کاربری امکانپذیر خواهد بود. در صورت هر گونه استفاده به غیر از موارد فوق، ساخت و ساز مذکور جز تراکم محسوب می شود.

▪ پاسیو

فضای غیرمسقف (یا دارای سقف شفاف) که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود. شکل غیرمسقف آن به عنوان حیاط خلوت معرفی می گردد. حداقل مساحت آن ۶ مترمربع و ابعاد آن حداقل ۳*۲ مترمربع می باشد. این مساحت جز زیربنای خالص و تراکم محاسبه نمی گردد.

▪ بالکن

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

▪ نورگیر

کلیه فضاهای اصلی یک واحد مسکونی یا تجاری یا اداری و ... باید امکان استفاده از نور و تهویه طبیعی را داشته باشند، به همین دلیل برای کلیه فضاهای اصلی مانند اتاق های نشیمن، خواب، کار، آشپزخانه، آبدارخانه ها باید ارتباطی به فضاهای بیرون تامین نمود. فضاهای غیراصلی مانند سرویس ها یعنی توالت و حمام و ... نیز اگر از نور نتوانند استفاده کنند، حداقل باید بوسیله کانال (داکت) یا نورگیر تهویه شوند. ابعاد و مساحت این فضا در قالب ضوابط طرح های تفصیلی تعیین می گردد و مساحت آن در زیربنای خالص ساختمان محاسبه می شود.

▪ اضافات

هر نوع فضای سرپوشیده قابل استفاده که به سطح زیربنای ساختمان اضافه شود چه در داخل ساختمان و چه در مجاورت و در داخل قطعه زمین که ساختمان در آن احداث شده باشد، اضافه ساختمان محسوب می شود.

▪ کف درگذر عام

- موقعیت کف در گذر عام برای محاسبه ارتفاع ساختمان به شرح زیر تعیین می‌شود:
- در مورد ساختمان‌هایی که فقط از یک جانب مجاور خیابان قرار می‌گیرد، کف عبارتست از متوسط تراز (رقوم) کف آماده پیاده رو جانبی روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.
- سطح تراز صفر در قطعاتی که در حاشیه معابر شیبدار قرار گرفته‌اند و یا خود قطعه دارای شیب می‌باشد، به منظور اعمال حداقل دخل و تصرف در بستر طبیعی زمین و پرهیز از تسطیح فضای باز قطعه، در هماهنگی با محدوده جرم‌گذاری در محل ورودی به بنا تعیین می‌گردد. در اراضی شیبدار دارای دو معبر با رعایت اصل کمترین مداخله ضابطه ارتفاعی و سطح تراز صفر در طرح تفصیلی مورد تدقیق قرار می‌گیرد.

▪ کف آماده

کف آخرین پوشش مربوط به سطح زمین، طبقات ساختمان با مصالح ساختمانی و

▪ بر قطعه یا ساختمان یا زمین

عبارت از حد یا مرز مشترک بین حریم گذرگاه و قطعه زمین یا ساختمان است و بر حسب طول اندازه‌گیری می‌شود. یک قطعه یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.

▪ سطح اشغال

عبارتست از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا بر طبق ضوابط اختصاص یابد. این میزان به تفکیک هر طبقه در ضوابط تعریف می‌شود.

▪ تراکم ساختمانی

نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات مورد استفاده به سطح کل عرصه. زیرزمین (در صورتیکه مسکونی و یا تجاری نباشد)، سطوح پارکینگ، پیلوت، اتاق نگهبانی و انبار جزء تراکم محسوب نمی‌گردد. با توجه به تعریف زیربنای خالص، بخش سرایداری مشمول تراکم می‌گردد.

▪ تراکم ساختمانی پایه

در راستای تعریف حقوق مکتسبه مالکانه پس از توافق با مالکین، در ازای استفاده از مزایای ورود به محدوده و تامین سهم خدمات مزبور به آماده سازی (سهم خدمات عمومی غیر انتفاعی و بافت پر)، تراکم باقیمانده اراضی به عنوان تراکم پایه محسوب می‌شود. تراکم پایه مسکونی برای تعریف حقوق عموم در برخورداری از میزان تراکم دارای قابلیت اکتساب، تعریف می‌شود. مازاد بر آن تا سقف تعیین شده در طرح تفصیلی پس از اخذ عوارض مربوطه قابل اعطا است.

▪ قابلیت افزایش تراکم

حد نهایی مجاز افزایش تراکم ساختمانی مسکونی نسبت به تراکم پایه است که در نقشه تراکمی و ضوابط مربوط به هر کاربری مشخص شده است و مالک یا مالکین قطعات مسکونی در صورت پرداخت عوارض مازاد به شهرداری می‌توانند با رعایت ضوابط و مقررات تراکمی هر منطقه از آن برخوردار شوند.

▪ حق تعدیل تراکم

مابه‌التفاوتی است که برای استفاده از تراکم مجاز بایستی پرداخت شود.

▪ سرانه زمین

مقدار زمینی که بطور متوسط از هریک از کاربری‌های شهری به هر نفر از جمعیت آن شهر اختصاص می‌یابد.

▪ سرانه زیربنای مسکونی

مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که بطور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می‌یابد.

▪ گذر پیاده و سبز راه‌ها

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

▪ گذر سواره مشتمل بر:

معبر شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راه‌های شریانی درجه یک ارتباط با شبکه راه‌های برونشهری را تأمین می‌کند.

▪ معبر شریانی درجه دو

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درونشهری‌اند و شبکه اصلی راه‌های درونشهری را تشکیل می‌دهند.

▪ خیابان‌های محلی گذرهای با غلبه پیاده

معابری که گذر خودرو در آن به عنوان مکمل پیاده محسوب گردیده و بخش قابل توجهی از سطح مقطع عرضی به پیاده و کاشت درخت و فضای سبز تخصیص می‌یابد. در طراحی این معابر سعی می‌شود تا حرکت سواره کنترل یافته و کاهش یابد.

▪ مجتمع تجاری (پاساژ)

به مجموعه‌های تجاری-خدماتی که علاوه بر احداث واحدهای تجاری-خدماتی در بر گذرگاه‌ها، در عمق پلاک نیز با توجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری-خدماتی با گذرگاه سرپوشیده باشد، پاساژ یا مجتمع تجاری اتلاق می‌گردد.

▪ حوزه ساخت

در راستای ایجاد امکان برای معماری مناسب و استفاده از نور طبیعی، قسمتی از عرصه که می‌توان در آن میزان سطح اشغال مجاز را جانمایی نمود، با عنوان حوزه ساخت معرفی می‌گردد. بدیهی است این میزان، بیش از سطح اشغال مجاز بوده ولیکن استقرار سطح اشغال مازاد بر میزان تعیین شده در طرح تفصیلی، در حوزه ساخت به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد. در تعیین حوزه ساخت علی‌الخصوص در گونه مسکونی کمتر از سه طبقه تأکید بر حفظ الگوهای بومی می‌باشد و این مقوله می‌بایستی با بررسی گونه‌های ارزشمند مسکونی در طرح تفصیلی صورت پذیرد.

▪ پدافند غیر عامل

پدافند غیرعامل عبارت است از مجموعه اقدامات غیرمسلحانه ای که به کارگیری آنها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب پذیری، ارتقاء پایداری ملی، تداوم فعالیت های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدات و اقدامات نظامی دشمن می گردد.

▪ حق تعیین کاربری

به مابه التفاوتی می‌گویند که به هنگام انتخاب کاربری‌های تجاری-خدماتی و انتفاعی از طرف متقاضی در مناطقی که مجاز است باید به شهرداری پرداخت شود.

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

اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۰۷/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع مصوب می‌باشند. می‌توانند در قبال ارزش اضافه‌ای که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در منطقه مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با

تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تاسیس شوراهای اسلامی) و تایید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداریها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و صرفاً در توسعه و عمران شهری برابر مقررات هزینه نماید.

۷-۳- ضوابط و مقررات استفاده های مجاز اراضی

- اجرای کاربری های پیشنهادی طرح های جامع و تفصیلی الزامی است و اعلام عدم نیاز ارگان متولی دلیل تغییر کاربری محسوب نمی شود. بلکه تغییر در کاربری صرفاً از اختیارات کمیسیون ماده پنج و با رعایت مفاد ماده ۴۹ آیین نامه نحوه بررسی طرح ها امکانپذیر می باشد.
- طرح تفصیلی دستورالعمل اجرایی طرح جامع می باشد، بنابراین ضوابط آن تدقیق و ترجمان اجرایی طرح جامع در مقیاس اجرایی بوده و استناد به ضوابط طرح جامع برای اجرا و تفسیر آن بعد از تصویب طرح تفصیلی مجاز نبوده و صرفاً از اختیارات کمیسیون ماده پنج می باشد. بدیهی است در حوزه کاربری های مقیاس شهری تبعیت کامل از طرح جامع در تدوین ضوابط تفصیلی الزامی است.
- در هر صورت هرگونه ابهام در خصوص مغایرت ضوابط طرح تفصیلی با طرح جامع صرفاً می بایستی از کمیسیون ماده پنج و در صورت تشخیص دبیرخانه کمیسیون، از شورایعالی شهرسازی و معماری استعلام گردد.
- افق طرح تا پایان سال ۱۴۱۵ بوده و تا پایان افق و پس از افق طرح تا زمان تهیه طرح بعدی و تصویب آن، ملاک عمل این طرح می باشد، مگر اینکه مصوبه دیگری در کمیسیون ماده پنج و یا شورایعالی شهرسازی و معماری صورت پذیرد.
- ضوابط و مقررات تدوین شده در طرح تفصیلی نمی بایستی مغایر با ضوابط و مقررات ملی ساختمان، مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری و مناسب سازی برای کم توانان جسمی و حرکتی باشد.
- اجرای نمای ساختمان قبل از پایانکار و بهره برداری الزامی است.
- طرح کلیه ساختمان های دولتی و عمومی که مجموع زیربنای آن ها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع باشد، باید به تایید دبیرخانه کمیسیون ماده پنج برسد.

۷-۳-۱- ساختار ضوابط ساختمانی

ضرورت توجه به مکانیزه شدن سیستم های شهرسازی ایجاب می کند، ساختار ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی نیز به نحوی که قابل انطباق با این سیستم ها باشد، تغییر نماید. با این توضیح اولین گام، طبقه بندی کاربری ها در نظامات قابل گسترش با استفاده از کدهای عددی می باشد. این نوع طبقه بندی علاوه بر این که متضمن ارائه کامل ضوابط می باشد، به همراه ساختار مشخص، امکان الصاق یکپارچه ضوابط به کد هر کاربری و متعاقباً به هر پهنه در مقیاس جامع و در ادامه هر پلاک در مقیاس تفصیلی را فراهم می سازد. با استفاده از سیستم های الکترونیکی امکان اعلام عدم انطباق ضوابط مصوب با نحوه پیاده سازی در صدور پروانه و اعمال نظارت دقیق بر صدور پروانه و همچنین متعاقب آن در پایانکار فراهم خواهد گردید. اصل اساسی در نحوه طبقه بندی، ابتدا رعایت مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری در ارتباط با طبقه بندی کاربریها و دوم قابلیت بومی سازی کاربری های تفصیلی در کدهای چندرقمی است.

جدول شماره ۷-۲: طبقه بندی کاربری زمین طرح جامع شهر قوچان

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	(محله) تک خانواری	۱۱۱۱	ویلايي یک طبقه
						۱۱۱۲	ویلايي دو یا چند طبقه
				۱۱۲۰	چند خانواری (محله)	۱۱۲۱	آپارتمان های مسکونی کم تراکم
						۱۱۲۲	آپارتمان های مسکونی ۳ طبقه و بیشتر
				۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی (محله)	۱۱۲۳	مجتمع های مسکونی
						۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
						۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی
						۱۲۱۳	مسکونی موقت (استفاده فصلی)
۲۰۰۰	خدمات رفاهی اجتماعی	۲۱۰۰	سکونت موقت	۲۱۱۰	آموزش عالی (شهر)	۲۱۱۱	مدارس عالی
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی
				۲۱۲۰	علوم دینی (شهر)	۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده
						۲۱۲۱	حوزه های علمیه
		۲۲۰۰	آموزش تحقیقات و فناوری	۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی (شهر)	۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی
						۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی
				۲۲۱۰	محله	۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری
						۲۲۱۱	آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش دبستانی)
	خدمات رفاهی اجتماعی	۲۳۰۰	آموزشی	۲۲۱۲	دبستان	۲۲۱۲	دبستان
						۲۲۲۱	راهنمایی
						۲۲۲۲	کلاس های نهضت سواد آموزی و امثال آن
						۲۲۲۳	دبیرستان و پیش دانشگاهی
				۲۲۲۰	ناحیه	۲۲۲۴	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
						۲۲۳۱	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد
						۲۲۳۲	مدارس اتباع خارجی
				۲۳۱۱	ناحیه	شهرداری نواحی	
						شهرداری های مناطق	
						سازمان های ثبت احوال و اسناد	
						دفاتر پست منطقه ای	
						ادارات آب، برق، گاز و مخابرات	
						آموزش و پرورش	
						تامین اجتماعی	
						امور اقتصادی و مالیاتی	
				۲۳۱۲	شهر و فراشهر	پلیس +۱۰	
						شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان های تابعه	
						سرپرستی بانک ها	
						سازمان ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه ها	
						شرکت های وابسته به وزارتخانه ها	
						سفارتخانه، کنسولگری و سازمان های بین المللی	
						اداری	
						۳۳۱۰	
						اداری و انتظامی	
						۲۳۰۰	

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
						۲۳۲۱	بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای ... مسلح و ...)
							شورای حل اختلاف
							آگاهی، کلانتری، پاسگاه
							پایگاه بسیج
							دادگاه
							پزشکی قانونی
							مراکز اصلاح (زندان موجود و سایر مراکز موجود) و مراکز بازپروری اصلاحی
							ساختمان های ادارات نیروی انتظامی
							راهنمایی و رانندگی
							مجمع قضایی
							دادگستری
							زندان
		۲۴۰۰	نظامی	۲۴۱۰	شهر	۲۴۱۱	پادگان ها و آمدگاه های موجود نیروی نظامی
							امور آمدگاه و پشتیبانی
							امور یگان های عملیاتی
							امور اداری ستادی
							میادین نبرد و امور آموزشی موجود
		۲۵۰۰	ورزشی	۲۵۱۰	محله	۲۵۱۱	زمین های بازی کوچک
						۲۵۲۱	زمینهای ورزشی
					۲۵۲۰	۲۵۲۲	سالنهای کوچک ورزشی
						۲۵۲۳	استخر و سونا
				۲۵۳۰	شهر	۲۵۳۱	مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی)
						۲۵۳۲	استادیوم ها
						۲۵۳۳	زورخانه ها
						۲۵۳۴	پیست های ورزشی، دوچرخه و اسکیت
		۲۶۰۰	درمانی	۲۶۱۰	محله	۲۶۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان
						۲۶۱۲	مراکز تنظیم خانواده
				۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۲۱	پلی کلینیک ها
						۲۶۲۲	مراکز انتقال خون
						۲۶۲۳	مراکز اورژانس و فوریت های پزشکی
						۲۶۲۴	بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت
				۲۶۳۰	شهر	۲۶۳۱	بیمارستان های اصلی شهر و زایشگاه ها
						۲۶۳۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)،
						۲۶۳۳	تیمارستان
						۲۶۳۴	خانه سالمندان
						۲۶۳۵	مراقبت های متدین، معلولین و مراکز توانبخشی معلولین و جانبازان
						۲۶۳۶	درمانگاه های دامپزشکی
		۲۷۰۰	فرهنگی هنری	۲۷۱۰	محله	۲۷۱۱	قرائت خانه های کتابخانه ها و کوچک

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
				۲۷۲۰	ناحیه	۳۷۲۱	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک
						۳۷۲۲	کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان و سینما
						۳۷۲۳	خانه فرهنگ
						۳۷۲۴	گالری ها نگار خانه ها
				۲۷۳۰	شهر و فراشهر	۳۷۳۱	کتابخانه های مرکزی و تخصصی
						۳۷۳۲	مجتمع های فرهنگی و فرهنگسرا
						۲۸۳۳	سالن اجتماعات
						۳۷۳۴	سینما و تئاتر
						۳۷۳۵	سالن کنسرت
						۳۷۳۶	موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله
						۳۷۳۷	مراکز صدا و سیما
	۲۸۰۰	مذهبی		۲۸۱۰	محله	۲۸۱۱	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
				۲۸۲۰	ناحیه	۲۸۲۱	مسجد، حسینیه و ...
				۲۸۳۰	شهر	۲۸۳۱	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۱۰۰	حمل و نقل و انبارداری	۳۱۱۰	ناحیه	معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو	
						پارکینگ های عمومی روباز (اتومبیل، اتوبوس)	
						پارکینگ اتوبوس رانی شهری	
						پایانه های مسافری	
						پارک سوار	
						ایستگاه اتوبوس و تاکسی و خودروهای سیک	
				۳۱۱۳	شهر	پارکینگ طبقاتی	
						معابر، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری مینی بوس، اتوبوس	
						پارکینگ های بزرگ	
						پارکینگ وسایل نقلیه سنگین	
						پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تاسیسات مرتبط	
						توقف گاههای اتوبوس های شهری	
				۳۱۱۴	فرا شهر	فرودگاه	
						ایستگاه های قطار	
						ترمینال های اتوبوس بین شهری	
						پایانه بار، کشتی رانی و بنادر	
						گمرک	
						انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوهای موجود	
			۳۱۲۰	انبار	۳۱۲۱	شهر	انبارهای اصلی کالا فرودگاه، سیلو و سردخانه ها
					۳۱۲۲	خارج از محدوده شهر	
	۳۲۰۰	تجهیزات شهری		۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاههای جمع آوری زباله
						۳۲۲۱	ایستگاه های جمع آوری زباله
						۳۲۲۲	ایستگاه های آتش نشانی
						۳۲۲۳	اورژانس ۱۱۵
						۳۲۲۴	مراکز سوخت (پمپ بنزین، گاز و ...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی
						۳۲۲۵	میادین میوه و تره بار

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی			کد	مقیاس(عملکرد)	کد	تعریف فعالیت			
		۳۳۰۰	تاسیسات شهری	۳۳۱۰	محله و ناحیه	۳۳۲۰	شهر	۳۳۲۶	ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی			
								۳۳۳۱	گورستان موجود			
								۳۳۳۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر			
								۳۳۳۳	نمایشگاه دائمی			
								انتقال گورستان ها، مرکز حفر بهداشتی زیاله، میدان مرکزی میوه و تره، حمل و نقل بار	۳۳۴۰	خارج از محدوده شهر		
								۳۳۱۱	ایستگاه های تنظیم فشار گاز			
								۳۳۱۲	ترانس و پست برق			
								۳۳۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی			
								۳۳۱۴	ایستگاه ها و دکل های مخابراتی			
								۳۳۱۵	سرویس های بهداشتی عمومی			
								۳۳۱۶	حمام های عمومی			
								۳۳۱۷	مراکز پسماند محلی			
								۳۳۲۱	تصفیه خانه آب			
	۴۱۰۰	پارک و فضای سبز	۴۲۱۰	شهر	۴۲۲۰	شهر	۴۱۱۱	بوستان (پارک) محله ای				
							۴۱۲۱	بوستان (پارک) ناحیه ای				
							۴۱۳۱	بوستان (پارک) اصلی شهر				
							عوارض طبیعی	شهر	بستر و حریم آبراهه ها و رودخانه ها			
									بستر و حریم کال ها و مسیل ها			
									بستر و حریم قنوات و گسل ها			
							حریم	۴۲۲۰	شبکه های زیربنایی	شهر	حریم شبکه راه ها و محورهای ارتباطی	
											حریم شبکه آب و تاسیسات	
											حریم شبکه فاضلاب	
											حریم شبکه برق و تاسیسات مربوطه	
											حریم شبکه گاز و تاسیسات مربوطه	
											حریم شبکه انتقال نفت	
							طبیعی	۴۳۱۰	شهر	۴۳۱۱	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت(غیر از پارک) می یابد.	
۵۱۱۱	اماکن و محوطه های تاریخی											
	میراث تاریخی	۵۱۰۰	تاریخی	۵۱۱۰	شهر	۵۱۱۲	موزه ها					
						۵۱۱۳	بناهای یادبود					
						۵۱۱۴	آرامگاه مشاهیر					
						۵۱۱۵	اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان					
						کشاورزی- باغات	۶۱۰۰	کشاورزی- زراعی	۶۱۱۰			
۶۱۲۰												
	تفریحی - گردشگری	۷۱۰۰	تفریحی	۷۱۱۰	شهر و فراشهر	۷۱۱۱	شهرسازی تفریحی ویژه					
						۷۱۱۲	پارکهای جنگلی و اردوگاه های جهانگردی و پلاژهای ساحلی و...					
						۷۱۱۳	باغات موضوعی(باغ گل ها-باغ پرندگان و...)					
						۷۱۱۴	مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی					
						خارج از محدوده شهر		۷۱۲۰	باغ وحش			
						شهر و فراشهر		۷۲۱۱	هتل			

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی			کد	مقیاس (عملکرد)	تعریف فعالیت
								متل
								هتل آپارتمان
								مسافرخانه و مهمانپذیر
								خانه زواری، خانه کاشانه، مسافر - کاشانه
								مهمان سرا
								کمپ ها
								اردوگاه ها
								مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز
۸۰۰۰	تجاری، خدماتی، غیر انتفاعی	۸۱۰۰	تجاری				۸۱۲۰	واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
								واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...)
								بنگاههای معاملات املاک
								بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری و کتابفروشی ها
								رستوران ها
								شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری
								شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
							۸۱۳۰	فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت
								فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل
								کارواش
								صرافی
								عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری ها و تبادل خدمات اوراق بهادار
								شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری
								شرکت های بازرگانی و تجاری، موسسات واردات و صادرات
								دفاتر نمایندگی های بانک های خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
								عمده فروشی کالاها و بادوام
							۸۱۳۱	خدمات فنی خودرو
							۸۱۳۲	امور مالی
							۸۱۳۳	تجاری های

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
							خاص مقیاس شهر
							راسته های صنوف و بورس لوازم
							تجاری محوری
							بازارها
							تالارهای پذیرایی
							فروشگاه های صنایع دستی و فرش
							واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، میل فروشی ها، پوشاک
							دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه
							مطب پزشکان
							پلیس +۱۰
							دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)
							آموزشگاههای خصوصی
							سالن های ورزشی کوچک،
							آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی
							مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
			خدمات انتفاعی			ناحیه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی
							درمان اعتیاد
							آمیولانس خصوصی
							مراکز ام آر آی و مشابه
							مرکز معاینه فنی خودرو
							رسانه های دیجیتال انتفاعی، مراکز کارایی
							رادیولوژی، فیزیوتراپی
							مراکز کارایی
							مطب دامپزشکان
							رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی
							دفاتر احزاب
							تشکل های مردم نهاد
							موسسات خیریه
							اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها
							آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۹۰۰۰	صنعتی	صنعتی گروه های الف	۹۱۰۰	غذایی و کشاورزی	۹۱۱۰	غذایی	تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو بسته بندی خرما بدون شستشو

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
		مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/ ۲۶ هیات مدیران با اصلاحات بعدی					واحد تولید آبنبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰ تن در سال واحد تولید نبات(نبات ریزی) واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی نمک و ادویه جات واحد بسته بندی چای واحد بسته بندی قهوه واحد تولید نان صنعتی تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی عسل تولید بستنی تا ۳۰۰ تن در سال تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال واحد تولید آج موم(مخصوص کندوی عسل) واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون (یابند شهری بایستی استقرار واحد تولید نان بستنی واحد بسته بندی گلاب واحد بسته بندی عرقیات گیاهی واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب بسته بندی آب میوه از کنسانتره بدون شستشو واحد تولید غذای آماده تا ۹۰۰ تن در سال واحد پخت آجیل واحد تولید پودر قارچ مشروط به عدم وجود تولید عملیات شستشو در فرآیند واحد جمع آوری شیر تا ظرفیت ۵۰ تن در روز در مراکز شهری واحد تولید پودر پوست پسته واحد بسته بندی عرقیات و داروهای گیاهی واحد بسته بندی گوشت قرمز و سفید واحد بسته بندی سمنو واحد بسته بندی تخم مرغ و پرورش ملکه(تا ردیف ۴ واحد زنبورداری فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۵۰۰ قطعه واحد پرورش کرم ابریشم واحد نگهداری ماهی تزئینی آزمایشگاه دامپزشکی واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد یک هکتار واحد تولید کرده خرما
				۹۱۳۰	کشاورزی		

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
							واحد پرورش کبک و بلدرچین تا ۱۰۰ قطعه در سال پرورش بوقلمون تا ۱۰۰ (یکصد) قطعه باغ گیاه شناسی و پارک نمونه قالبیابی، زیلوبافی و نمذ مالی واحدهای دستی و دستیافت ها شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی چوراب بافی حداکثر سه دستگاه(با حداکثر ۱۰۰ تن در سال) کشیافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و حداکثر ۱۰۰ راشل حداکثر تا سه دستگاه (با (تن درسال واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ پوشاک در (سی هزار) دست انواع لباس و سال تولید طناب نخ‌ی یا کتفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون پشم شیشه خط حلاجی یا با استفاده از واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه (غیره قلمکار اصفهان چاپ سیلک و پارچه بافی دستی (غیر موتوری) واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی واحد چله پیچی واحد تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه ای واحد تولید عروسک پارچه ای تا ظرفیت ۳۰۰ هزار عدد در سال واحد تولید وسایل ارتوپدی پارچه ای(مچ بند، زانوبند و...) واحد تولید الیاف پروپلین
			نساجی و چرم	۹۲۰۰	نساجی	۹۲۱۰	مصنوعات سراجی از قبیل کیف، واحد تولید دستکش، جلد چرمی و نظایر آن واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه مشابه از پوست پوستی، پوستین و موارد دباغی شده واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۳۰۰۰۰ جفت در سال واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۳۰۰۰۰ جفت در سال واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم واحد چاپ روی چرم واحد تولید زین و یراق از چرم آماده واحد تولید توپ های ورزشی از چرم آماده
			نساجی و چرم	۹۲۰۰	چرم	۹۲۲۰	جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده واحد تولید واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده واحد تولید لوازم تحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده واحد صحافی و چاپ خانه ساده واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی رنگ آمیزی واحد واحد میل سازی وسایر مصنوعات چوبی تا ۳۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون
			سلولزی	۹۳۰۰			

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس(عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
							از ورق آماده واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده مشابه از ورق آماده واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده واحد پرس کاری و چسباندن روکش تنوپان با استفاده از روکش آماده واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۳۰۰ دستگاه در سال واحد تولید کاربن و استتسیل از کاغذ آماده واحد تولید ساز های سنتی واحد تولید کپسول مومی کییک از کاغذ آماده تا ۹۰۰۰ متر مربع در سال MDF واحد تولید مصنوعات چوبی ساخته شده از
							انواع فلزات واحد قلمزنی واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی حداکثر تا سه بدون ریخته گری و آبکاری دستگاه تراش(صرفا در کاربری کارگاهی) واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی(صرفا در کاربری کارگاهی) واحد تولید کانال کوپر، لوله بخاری(صرفا در کاربری کارگاهی) واحد های طراحی، مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش (صرفا در کاربری کارگاهی) واحد های صنعتی تولید ظروف آلومینیم از کن حداکثر ورق آماده با یک دستگاه خم ۱۰۰ تن در سال(صرفا کاربری کارگاهی) واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده واحد تولید اتصالات هیدرولیک(پرس بست (قوی فلزی به دو انتهای شینگ فشار واحد طراحی، مونتاژ کوپر ماشین واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز واحد تولید ترموستات واحد مونتاژ سردخانه با ظرفیت ۳۰۰ تن در سال واحد برش صفحات آهن استیل با سه (کارگاهی دستگاه پرش)(صرفا در کاربری واحد تولید قفس حیوانات(بدون ریخته گری و آبکاری) واحد تولید منبع انبساط دو جداره(بدون صرفا در کاربری) ریخته گری و آبکاری) و (کارگاهی واحد طراحی و مونتاژ ماشین آلات آتش نشانی(صرفا کاربری کارگاهی) واحد مونتن پرده کرکره فلزی از ورق آماده واحد مونتاژ یاسکول و ترازو واحد مونتاژ کمک فنر مونتاژ کمربند ایمنی واحد طلا سازی واحد طراحی و مونتاژ کیسه ایمنی هوای خودرو در حد مونتاژ مصنوعات شیشه ای بدون کوره واحد تولید ذوب واحد تولید آینه، پوک آمبول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی(صنائع دستی)
							9400 صنایع کانی صنایع فلزی و غیر فلزی
							9410 صنایع فلزی
							9420 صنایع کانی غیر فلزی

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی	کد	مقیاس (عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
							واحد تولید پودر جوشکاری
							واحد تولید بتن آماده
							واحد تولید کنتاکت لنز
							مقطر واحد تولید آب
							واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)
							واحد صرفا برش اسکاچ ظرفشویی
							واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
							واحد تولید درب و پنجره پلاستیکی از پروفیل آماده
							بهداشتی، مکانیزم تخلیه واحد مونتاژ محصولات پلاستیکی (قطعات و لوازم پلاستیکی، سرویس (آب توالت فرنگی، سیفون پلاستیکی و موارد مشابه
							بنزینی، کلاهیک دلیکو، واحد مونتاژ قطعات پلاستیکی خودرو شامل نوار دور شیشه، شلنگ های وایر شمع، تا ظرفیت ۵۰ تن در سال
							واحد تولید دندان مصنوعی تا ظرفیت ۵۰ تن در سال
							عدد در سال واحد تولید مفاصل مصنوعی بدن، لگن مصنوعی و غیره تا ظرفیت ۱۰۰ هزار
							واحد مونتاژ سمپاش
							واحد بسته بندی سودآکاستیک
							موارد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) واحد تولید
							واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
							واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
							واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوند اکسیژن
							واحد تولید اسانس، تنطویر، الکلواتید از مواد شیمیایی و طبیعی
							واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک تا ۳۰۰ تن در سال
							صورت ویال واحد تولید سرنگ های تزریقی از پیش پر شده و محصولات دارویی به
							واحد تولید عدسی های چشمی
							لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و دریاژکن) واحد تولید
							واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات
							بر اینکه عملیات کوره ای واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط و عملیات تر نداشته باشد
							واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک
							واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
							واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آرایشگاهی بدون آبکاری
							واحد تولید انواع ساعت
							صورت مونتاژ واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به
							مونتاژ واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری به صورت
							واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری
							واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن
							(الکترونیکی واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق
							واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس
							واحد تولید آفتامات
							واحد تولید مودم و میکروکنترل
							واحد طراحی و مونتاژ تایمر
							واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری
							واحد تولید تابلوهای تبلیغاتی در حد مونتاژ
							واحد تولید چراغ قوه شارژی خوشبندی (مونتاژ)
							واحد تعمیر، بازسازی و مونتاژ دستگاه های زیراکس و کپی
							مونتاژ کیت میکسری و کیت انژکتوری
							واحد تولید سیم کارت و کارت شارژ
							مونتاژ کلید فشار قوی
							مقیاس کارگاهی واحد مونتاژ و بسته بندی لامپ کم مصرف بدون هرگونه تزریق گاز در
						ماشین سازی	بندی ماشین آلات در حد مونتاژ و بسته کارگاهی
							واحد تولید تجهیزات جک های سقفی
							واحد ماشین آلات رنگ آمیزی میکرو ارگانیزم

کد اصلی	کاربری	کد	نوع کاربری فرعی		کد	مقیاس(عملکرد)	کد	تعریف فعالیت
					۹۸۲۰	خدمات فنی	سواری و وانت CNG تجهیزات واحد نصب	
							مراکز معاینه فنی خودروهای سبک	
							نمایندگی های فروش و تعمیرگاه های مجاز خودروهای شرکت های خودروسازی برای سبک	
			۹۹۰۰	صنایع بازیافت		ضایعات فلزی تا ۳۰۰۰ تن در جمع آوری سال		
۱۰۰۰۰	قابل طبقه بندی غیر	۱۰۱۰۰	غیر قابل طبقه بندی	بایر و مخروبه و متروکه				

❖ هرگونه فعالیتی (مانند باغ رستوران، باغ تالار) در باغات متمر و غیرمتمر در قالب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری قابل پاسخگویی خواهد بود.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

- آثار تاریخی ثبت شده
● آثار تاریخی ثبت نشده
پهنه بندی پیشنهادی
مسکونی
آموزش، تحقیقات و هنوری
آموزشی
اداری و انتظامی-اداری
اداری و انتظامی-انتظامی
ورزشی
درمانی
فرهنگی هنری
مذهبی
حمل و نقل و باراندازی
تأسیسات شهری
تجهیزات شهری
تجاری خدماتی (تلفاتی و غیر تلفاتی)
پارک و فضای سبز
میراث تاریخی
حریم
پایگاه و کشاورزی
تفریحی گردشگری
صنعتی
- مسیل
حریم کمی مسیل و رودخانه
حریم کیفی رودخانه
حریم گسل-۱۵۰ متر
حریم گسل-۱۰۰۰ متر
محدوده شهر پیشنهادی

کاربری اراضی پیشنهادی

مقیاس:

۱:۱۰,۷۰۰



0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 Kilometers

سیستم تصویر: UTM
پیشروی مبدأ: WGS 1984

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

GIS و ترسیم نهیسا شد - بهاره ابراهیم پور

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید: محسن خجسته باغدار

نام فایل: Landuse_PR

شماره نقشه: ۳-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۳/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

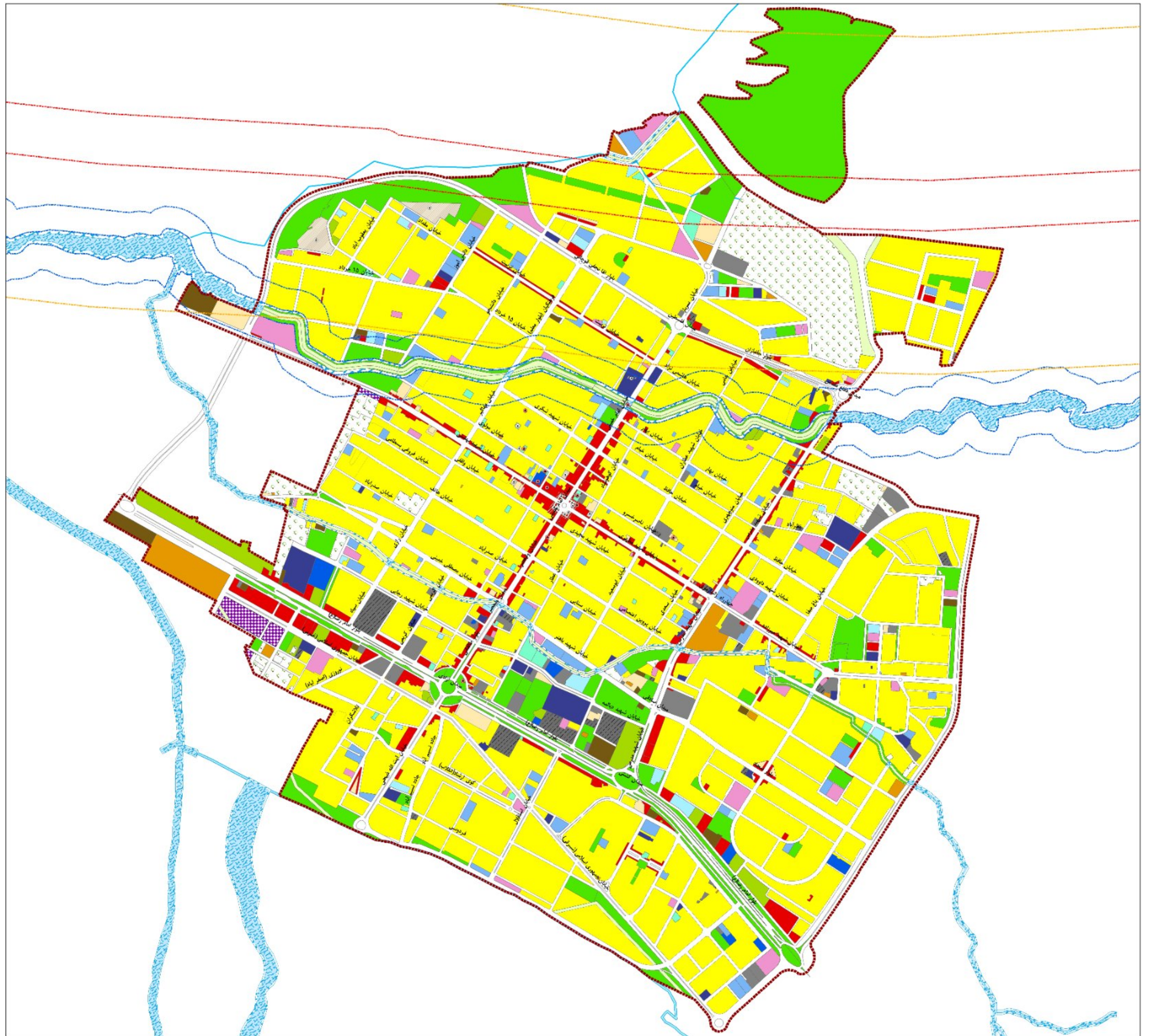
اندکس سطح 1:



اندکس سطح 2:



مهندسين مشاور معمار و شهر ساز آداک





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

منطقه ناحیه پیشنهادی	آثار تاریخی ثبت شده
منطقه شهر	آثار تاریخی ثبت نشده
منطقه شهر پیشنهادی	مسکونی
خدمات حمل و نقل	مسکونی پیشنهادی
خدمات حمل و نقل پیشنهادی	آموزش تحقیقات و فناوری...آموزش عالی
خدمات ایستاداری	آموزش تحقیقات و فناوری...علوم دینی
خدمات ایستاداری پیشنهادی	آموزش تحقیقات و فناوری پیشنهادی
تأسیسات شهری	آموزشی ناحیه
تأسیسات شهری پیشنهادی	آموزشی ناحیه پیشنهادی
تجهیزات شهری	آموزشی منطقه
تجهیزات شهری پیشنهادی	آموزشی منطقه پیشنهادی
پارک و فضای سبز ناحیه	آذری
پارک و فضای سبز ناحیه پیشنهادی	آذری پیشنهادی
پارک و فضای سبز شهر	انتظامی
پارک و فضای سبز شهر پیشنهادی	انتظامی پیشنهادی
باغات و کشاورزی	ورزشی ناحیه
باغات و کشاورزی - باغات	ورزشی ناحیه پیشنهادی
تفریحی گردشگری آفتاب	ورزشی منطقه
آفتاب پیشنهادی	ورزشی منطقه پیشنهادی
تجاری ناحیه	ورزشی شهر
تجاری ناحیه پیشنهادی	ورزشی شهر پیشنهادی
تجاری شهر	پیدایش درمانی ناحیه
تجاری شهر پیشنهادی	پیدایش درمانی ناحیه پیشنهادی
تجاری آذری	پیدایش درمانی منطقه
تجاری آذری پیشنهادی	پیدایش درمانی منطقه پیشنهادی
تجاری پارکینگ پیشنهادی	پیدایش درمانی شهر
تجاری پارکینگ پیشنهادی	پیدایش درمانی شهر پیشنهادی
تفریحی گردشگری پیشنهادی	فرهنگی هنری ناحیه
میراث تاریخی	فرهنگی هنری ناحیه پیشنهادی
حرمیه	فرهنگی هنری شهر
صنعتی گروه آلف	فرهنگی هنری شهر پیشنهادی
مسیر	منطقه ناحیه
محدوده شهر پیشنهادی	

عنوان نقشه: کاربری اراضی پیشنهادی به تفکیک مقیاس خدمات رده شهری، منطقه و ناحیه

مقیاس:

1:10,700



مدیر طرح: سید سمانه ایزدی

GIS و ترسیم: بهاره ابراهیم پور- مهسا شاد

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید: محسن خمسته باغدار

نام فایل: Pr_landuse_taflik meghyas

شماره نقشه: ۴-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۳/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

نقشه سطح 1:



نقشه سطح 2:



مهندسین مشاور معماری و شهرسازی آداک



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

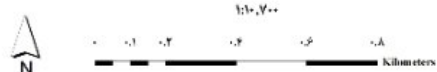
راهنمای نقشه

تراکم پیشنهادی

- تراکم ویژه محدوده تاریخی
- مسکونی تراکم کم
- مسکونی تراکم متوسط
- مسکونی تراکم زیاد
- مختلط تجاری مسکونی خیلی زیاد
- کاربری های خدمات رسان
- حريم گسل ۱۵۰ متر
- حريم گسل ۱۰۰۰ متر
- محدوده شهر پیشنهادی

عنوان نقشه: پهنه بندی تراکم مسکونی شهر پیشنهادی

مقیاس:



سیستم تصویر: UTM

پیشروی مبدأ: WGS 1984

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

GIS و ترسیم: مهسا شاد، بهاره همتی

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید: محسن خجسته باغبان

نام فایل: Pr_density

شماره نقشه: ۵-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۴/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

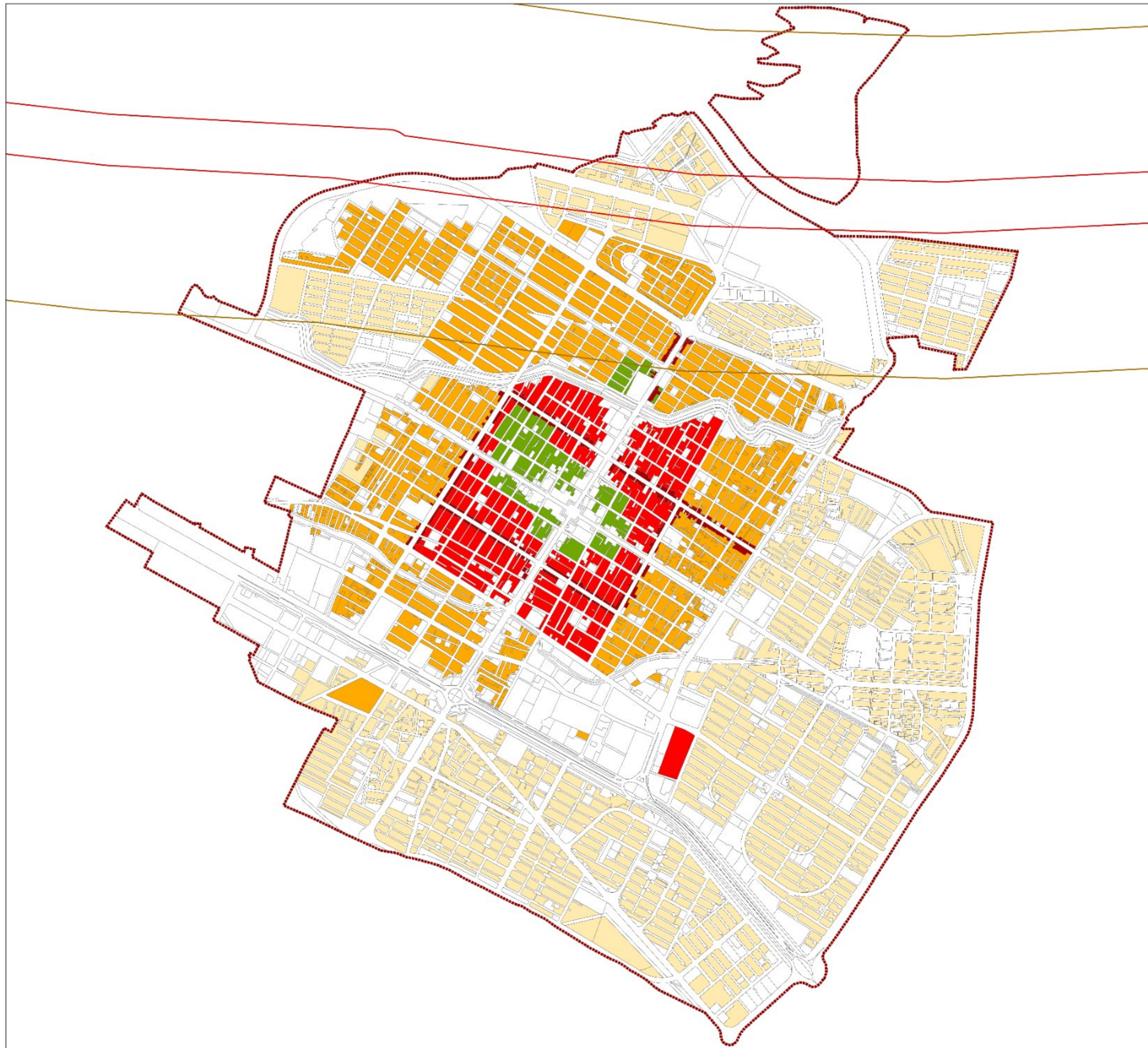
اندکس سطح 2:



اندکس سطح 1:



مهندسین مشاور معمار و شهرساز آداک



۷-۳-۲- ضوابط و مقررات کاربری اراضی

۷-۳-۱- ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه سکونت

با توجه به تقسیمات کالبدی پیشنهادی شهر که بدان اشاره شد، هر یک از محلات و نواحی شهر قوچان دارای ویژگی‌های خاص اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که به طور مستقیم و غیرمستقیم بر الگوی کالبدی مسکن هر یک از محلات تاثیر گذاشته است. لذا می‌توان انواع گونه‌های تراکمی مسکن در طرح جامع قوچان را شامل دسته بندی سکونت دائم و موقت و با تعریف تراکم‌های در نظر گرفته شده مسکونی شامل مسکونی تراکم کم، تراکم کم ویژه تاریخی، تراکم متوسط، تراکم زیاد و تراکم خیلی زیاد برشمرد.

لازم به ذکر است در برنامه‌ریزی مسکن طرح جامع، تراکم ساختمانی محلات بر اساس ظرفیت تراکمی آن‌ها و با توجه به سطح خدمات غیرانتفاعی، الگوی بافت، شبکه معابر، الگوی قطعه‌بندی و غیره پیشنهاد گردیده است که این تراکم‌ها در طرح تفصیلی در صورت احراز شرایط قطعات قابلیت ساخت و نوسازی خواهند داشت.

□ ضوابط و مقررات کاربری مسکونی (کد ۱۰۰۰)

اراضی اختصاص یافته جهت سکونت از جمله سکونتگاه‌های تک خانواری، چند خانواری و خدمات خوابگاهی اطلاق می‌شود.

جدول شماره ۷-۳: مشخصات اصلی کاربری مسکونی

کد اصلی	کارکرد اصلی	کد	کاربری	کد	عملکرد	کد	تعریف فعالیت
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تک خانواری (محل)	۱۱۱۱	ویلایی یک طبقه
						۱۱۱۲	ویلایی دو یا چند طبقه
				۱۱۲۰	چند خانواری(محل)	۱۱۲۱	آپارتمان‌های مسکونی کم تراکم
						۱۱۲۲	آپارتمان‌های مسکونی ۳ طبقه و بیشتر
						۱۱۲۳	مجموع‌های مسکونی
		۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی(محل)	۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
						۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی
						۱۲۱۳	مسکونی موقت(استفاده فصلی)

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- در پهنه مسکونی احداث ساختمان‌های مسکونی در قالب طرح تفصیلی بر مبنای پهنه‌بندی تراکمی این طرح مجاز است.
- در طرح تفصیلی متناسب با الگوی مسکن هر یک از بلوک‌های مسکونی و ویژگی‌های آن‌ها، تراکم ساختمانی می‌تواند حداکثر به میزان افزایش یا کاهش دو طبقه ساختمانی به نحوی که تراکم‌های جمعیتی پیشنهادی محلات تغییری نیابد، تدقیق گردد.

- در صورتیکه تا زمان ابلاغ این طرح، بر اساس سوابق و مستندات موجود در کمیسیون ماده ۱۰۰، حقوقی مغایر با طرح مصوب ایجاد شده باشد، در زمان تهیه طرح تفصیلی با ارائه مدارک و مستندات مربوطه امکان تثبیت حقوق مکاتبه مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

- در منطقه مسکونی، احداث ساختمان‌های مسکونی ویلایی، آپارتمانی و مجموعه‌های مسکونی و شهرک‌های دارای طرح آماده سازی که توسط مهندسان مشاور طراحی شده باشد، پیش بینی شده است. همچنین خوابگاه، پانسیون، منازل سازمانی و واحدهای مسکونی دسته جمعی مجاز است.
- احداث حداکثر یک واحد تاسیسات مشاغل خانگی مانند مطب پزشک، دوزندگی، آرایشگاه، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی، خواروبار فروشی و... مشروط بر تامین پارکینگ و همجواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و با شرط اینکه تا ۱۰ درصد از سطح پلاک و حداکثر ۳۰ مترمربع را بیشتر اشغال ننماید و شاغلین اصلی هر یک از مشاغل فوق‌الذکر مالکین همان قطعه (پلاک) مسکونی باشند، مجاز است، این واحد غیر قابل تفکیک بوده و جزء تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود و کاربری آن کماکان مسکونی خواهد بود.
- در خدمات دانشجویی با مساحت پلاک ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر، علاوه بر سکونت موقت، استقرار فعالیتهای واحدهای تجاری نظیر میوه فروشی، نانوايي، سبزی فروشی و فروش مواد غذایی در طبقه همکف مجاز است.

ب) استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای آموزشی عمومی در سطح مهد کودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و آموزشکده‌های ویژه به صورت مستقل از واحدهای مسکونی در بر گذرگاه‌های بیش از ۱۲ تا ۲۰ متر و به طوری که دارای دو دسترسی از دو معبر مجزا باشند و حداقل با رعایت حد نصاب تفکیک آموزشی به غیر از محلات مرکزی شهر (محلات ۱۳، ۱۶ و ۱۸) در سایر محلات شهر، مجاز است.
- احداث تاسیسات رفاهی مانند شیرخوارگاه، مرکز مشاوره و رفاه خانواده، مراکز مشاوره‌ای محله‌ای، بناهای مذهبی در حد مسجد و حسینیه، بناهای فرهنگی-هنری مانند کتابخانه، موزه و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، فضاهای سبز محله‌ای و بازی کودکان، مراکز بهداشتی مانند حمام و توالت‌های عمومی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی مجاز است، مشروط بر اینکه در بر خیابان‌های جمع و پخش کننده محله ۱۲ تا ۲۰ متر باشد.
- تبصره: در بر گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر در کاربری مسکونی، احداث سایر کاربری‌ها مجاز نیست.

ج) استفاده ممنوع

- استقرار هر گونه کاربری در منطقه مسکونی به جز موارد قید شده در فوق ممنوع است.
- احداث کلیه واحدهای تعمیرات اتومبیل در اراضی این منطقه خارج از گاراژهای محله‌ای و ناحیه‌ای ممنوع است.
- احداث هر گونه کارگاه مزاحم از نظر صوتی و هوا در اراضی این منطقه ممنوع است.
- تبصره ۱: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد و تخلیه، ملک مذکور پس از تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی دارای کاربری مسکونی با تراکم همجوار آن می‌گردد.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

جدول شماره ۷-۴: الگوی ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی

کارکرد اصلی	کاربری	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	تعداد طبقات	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)
مسکونی	مسکونی تراکم کم	۱۰۰٪	۵۰٪	۲ طبقه	۲۰۰	۸
	*مسکونی تراکم کم ویژه تاریخی	۸۰٪	۶۰٪	۱.۵ طبقه	موجود	موجود
	مسکونی تراکم متوسط	۱۵۰٪	۵۰٪	۳ طبقه	۲۵۰	۱۰
	مسکونی تراکم زیاد	۲۰۰٪	۵۰٪	۴ طبقه	۳۰۰	۱۲
	مسکونی تراکم خیلی زیاد	۲۵۰٪	۵۰٪	۵ طبقه	۳۵۰	۲۴

ضوابط مربوط به احداث بنا

الف) تراکم ساختمانی

- تراکم پایه در کلیه اراضی مسکونی شهر ۸۰٪ می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات حاشیه معابر ۶ متر و کمتر، تراکم پایه ملاک عمل خواهد بود.
- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات حاشیه معابر ۶ تا ۸ متر، ۱۰۰ درصد در قالب ۲ طبقه با احتساب پیلوت می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، تراکم پایه می باشد.
- در موارد ویژه و درخواست تراکم ساختمانی بیشتر، علاوه بر حد تراکم مجاز، اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ الزامی می باشد.
- در طرح جامع پنج نوع تراکم کم، تراکم کم ویژه تاریخی، تراکم متوسط، تراکم زیاد و تراکم خیلی زیاد در نظر گرفته شده است که شرط استفاده از این تراکم ها رعایت حد نصاب تفکیک عرصه پلاکها می باشد.
- تراکم های پیشنهادی به شرح زیر می باشد:
- در تراکم کم حداکثر تراکم مجاز ساختمان ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد و مازاد آن در طبقه اول تامین می شود. همچنین تعداد طبقات با احتساب پیلوت حداکثر دو طبقه بوده و حداقل عرض زمین ۸ متر می باشد. در هر صورت حداکثر تعداد واحد مسکونی در این تراکم یک واحد می باشد.
- در تراکم کم ویژه تاریخی تراکم مجاز ساختمان ۸۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد بوده و وضعیت موجود معابر ملاک عمل می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی خدمات خوابگاهی تراکم ۱۰۰٪ و حد نصاب تفکیک ۱۰۰۰ متر مربع می باشد.
- در تراکم متوسط حداکثر تراکم مجاز ساختمان ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد می باشد. تعداد طبقات مجاز بدون احتساب پیلوت حداکثر سه طبقه می باشد. در تراکم متوسط امکان استفاده از ۵۰ درصد تراکم در طبقه اول و ۵۰ درصد تراکم در طبقه دوم و سوم وجود خواهد داشت. حداقل عرض زمین نیز ۱۰ متر می باشد.

- در تراکم زیاد حداکثر تراکم مجاز ساختمان ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد می باشد. تعداد طبقات مجاز حداکثر چهار طبقه است. در تراکم زیاد امکان استفاده ۵۰ درصد از تراکم در طبقه اول و دیگر طبقات وجود خواهد داشت. لازم به ذکر است حداقل عرض معابر برای اخذ تراکم زیاد ۱۲ متر می باشد.
- در تراکم خیلی زیاد حداکثر تراکم مجاز ساختمان ۲۵۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد می باشد. تعداد طبقات مجاز حداکثر پنج طبقه است. در تراکم خیلی زیاد امکان استفاده ۵۰ درصد از تراکم در طبقه اول و دیگر طبقات وجود خواهد داشت. لازم به ذکر است حداقل عرض معابر برای اخذ تراکم خیلی زیاد ۲۴ متر می باشد.

ب) سطح اشغال

- در قطعات مسکونی حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف برابر ۵۰ درصد مساحت قطعه است.
- مبنای محاسبه سطح اشغال، مساحت زمین بعد از رعایت حدود اصلاح شده قطعه می باشد.
- تعیین سطح اشغال در اراضی ناقص حاصل از تعریض معابر بر عهده طرح تفصیلی خواهد بود.

ج) حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی یک طبقه با زیرزمین ۴/۵ متر و در صورت احداث پیلوت ۵/۷ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی دو طبقه با زیرزمین ۷/۸ متر و در صورت احداث پیلوت ۹ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی سه طبقه با زیرزمین ۱۱/۱ متر و در صورت احداث پیلوت ۱۲/۳ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی چهار طبقه با زیرزمین ۱۳/۲ متر و در صورت احداث پیلوت ۱۵/۶ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی پنج طبقه با زیرزمین ۱۶/۵ متر و در صورت احداث پیلوت ۱۸/۹ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.
- ارتفاع خارجی (دیواره های اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع پیلوت ها از کف تا زیر سقف ۲/۴۰ متر است (در صورت طراحی پیلوت، کف پیلوت هم تراز کف معبر بوده و نورگیری زیرزمین در صورت وجود به صورت غیرمستقیم تأمین می گردد).
- حداکثر ارتفاع برای هر طبقه ۳/۳۰ متر تعیین می گردد.
- حداقل ارتفاع جان پناه ۱۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۱۷۰ سانتیمتر از سطح بام می باشد.

د) ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات بجز دودکش و آنتن بر روی بام ممنوع است. نصب تأسیسات به جزء تأسیسات گرمایشی و سرمایشی، دودکش و آنتن ممنوع و رعایت موارد زیر الزامی است.
- از معابر عمومی نباید دید به تأسیسات بام وجود داشته باشد.
- رعایت فاصله ۳ متر از دست انداز برای نصب تأسیسات در بام الزامی است.

- احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها و ارتفاع حداکثر ۲/۵ متر (با احتساب قطر و ضخامت سقف) بلامانع است.

- تبصره ۱: سطح فوق جزء زیربنای مجاز محسوب می‌گردد.
- تبصره ۲: نصب هر گونه تأسیسات بر روی خرپشته ممنوع است.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین پارکینگ در قطعات مسکونی واقع در بافت تاریخی شهر که دسترسی آن‌ها به صورت پیاده می‌باشد، الزامی نبوده و می‌بایست در قالب طرح تفصیلی ویژه پارکینگ جمعی لازم برای این قطعات در نظر گرفته شود.
- در صورت بهره‌گیری تجاری یا سایر فعالیت‌های خدماتی مجاز در قطعات مسکونی، حداقل عرض محور دسترسی مجاز قطعه ۱۲ متر می‌باشد.
- تامین حداقل یک واحد جای پارک برای هر واحد مسکونی الزامی است.
- احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در ساختمانهای ویلایی یا چند واحدی الزامی است.
- اگر زیربنای هر واحد مسکونی اعم از ویلا یا آپارتمان بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد به ازای هر ۱۵۰ متر مربع یک پارکینگ اضافه می‌شود.
- در مجتمع‌های آپارتمانی به ازای هر واحد آپارتمان کمتر از ۷۵ متر مربع ۰.۵ واحد و به ازای هر واحد آپارتمان با مساحت زیربنای بیشتر از ۷۵ متر مربع یک واحد پارکینگ تامین گردد.
- در مجتمع‌های مسکونی حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداکثر ۲۵ واحد مسکونی ۵ متر، مگر اینکه پارکینگ دارای ۲ راه ورودی و خروجی جداگانه و هر یک به عرض ۳.۵ متر باشد.
- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر آنکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در اینصورت می‌توان حداکثر از دو در ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود.
- در مواقعی که پارکینگ در مازاد فضای باز پیش بینی می‌شود، سطح لازم برای هر اتومبیل ۱۵ متر مربع خواهد بود. بدیهی است دسترسی اتومبیل به فضای باز بایست تامین شود.
- در کلیه نواحی شهر که طرح تفصیلی آنها در بافت خالی طراحی می‌گردد، رعایت ضوابط فوق الذکر الزامی بوده و در بافت پر مشروط بر آنکه امکان تجمع پلاکهای موجود از طرف مالکان فعلی و یا سایر موسسات دست اندر کار ساختمان و مسکن میسر باشد، بلامانع است.
- ضوابط مربوط به رعایت حریم آثار تاریخی و نحوه ساخت و ساز مطابق با ضوابط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ضروری است.
- تبصره: در صورت وقوع یکی از شرایط زیر که امکان احداث پارکینگ میسر نباشد، حذف پارکینگ طبق دستورالعمل شماره ۳۴/۳/۱/۲۳۳۱ مورخ ۱۳۷۱/۲/۷ مجاز می‌باشد؛

الف - در صورت استقرار ساختمان به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو)

ب - در صورت استقرار ساختمان در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک

پ - در صورتی که شیب طبیعی زمین بر اساس نظر کمیسیون ماده پنج مناسب برای احداث پارکینگ نباشد.

ت - در صورت استقرار ساختمان در بر معبر کم عرض (کمتر از چهار متر)

ث - در صورت وجود درخت‌های کهن سال ثبت شده در مقابل در ورودی پارکینگ
ج - در صورت بالا بودن سطح سفره آب‌های زیرزمینی و امکان ناپذیری احداث زیرزمین، مالک تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.

فضای سبز

احداث فضای سبز در داخل هر قطعه به میزان ۳۰ درصد از فضای باز الزامی می‌باشد.

سایر استفاده‌های مجاز در پهنه سکونت

همانگونه اشاره شد علاوه بر کاربری مسکونی، احداث سایر کاربری‌های خدماتی مقیاس محله مانند مذهبی، بهداشتی-درمانی، آموزشی و ... در این پهنه مجاز می‌باشد؛ مشروط بر اینکه در طرح تفصیلی موقعیت این کاربری‌ها مشخص گردیده باشند. لازم به توضیح است که در جانمایی این کاربری‌ها، رعایت اصول همجواری، سرانه‌های طرح جامع، سازگاری، ظرفیت‌پذیری و غیره ضروری می‌باشد. در ادامه ضوابط هر یک از این کاربری‌ها آورده شده است.

□ کاربری آموزشی محله

اراضی مربوط به کاربری آموزشی مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌باشد:

جدول شماره ۷-۵: طبقه بندی فعالیت کاربری آموزشی مقیاس محله

رمز	کاربری		رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۲۰۰	آموزشی	محله	۲۲۱۱	آموزش‌های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش دبستانی)
					۲۲۱۲	دبستان

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری به شرح ذیل است:

جدول شماره ۷-۶: ضوابط مربوط به کاربری آموزشی مقیاس محله

مقطع	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
مهد کودک	۵۰	۱۰۰	۵۰۰	۲
دبستان	۵۰	۱۰۰	۱۵۰۰	۲

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی آموزشی مقیاس محله از معابر بن باز و معابر محلی با عرض ۱۰ متر و بیشتر مجاز است و از معابر شریانی درجه یک و دو اصلی ممنوع است. بدیهی است کاربری‌های آموزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست با وضع موجود تثبیت گردند.
- عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش آموزان به خیابان‌های اصلی، چهارراه‌ها و میدان‌ها الزامی است.
- در مهدکودک‌ها، به ازای هر دو کلاس یک واحد پارکینگ الزامی است.
- در مدارس ابتدایی، به ازای هر معلم، ناظم و مدیر، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری ورزشی محله

اراضی مربوط به کاربری ورزشی مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری ورزشی مقیاس محله

رمز	کاربری	رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۵۰۰	ورزشی	۲۵۱۰	محل
				۲۵۱۱	زمین های بازی کوچک

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری به شرح ذیل است:

جدول شماره ۷-۸: ضوابط مربوط به کاربری ورزشی مقیاس محله

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ورزشی	۱۰	۲۰	۵۰۰	۲

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی این فعالیت ها از معابر محلی اصلی بیشتر از ۱۲ متر و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه، از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.
- تامین پارکینگ برای کاربری ورزشی در مقیاس محله با توجه به نوع عملکرد و ماهیت این کاربری الزامی ندارد.

□ کاربری بهداشتی درمانی

اراضی مربوط به کاربری بهداشتی-درمانی مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت هایی زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۹: طبقه بندی فعالیتی کاربری بهداشتی - درمانی مقیاس محله

رمز	کاربری	رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۶۰۰	درمانی	۲۶۱۰	محل
				۲۶۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان
				۲۶۱۲	مراکز تنظیم خانواده

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری به شرح ذیل است:

جدول شماره ۷-۱۰: ضوابط مربوط به کاربری بهداشتی - درمانی مقیاس محله

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
درمانی	۴۰	۸۰	۳۵۰	۲

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی بهداشتی - درمانی مقیاس محله از دو معبر بن باز با عرض ۱۲ متر و ۱۶ متر مجاز است.
- لازم به ذکر است دسترسی کاربری درمانی مقیاس محله از معابر اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز، الزامی می باشد.
- در درمانگاه ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیر بنا و یا به ازای هر ۵ کارمند و یک پزشک، پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری فرهنگی و هنری

اراضی مربوط به کاربری فرهنگی-هنری مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۱۱: طبقه‌بندی فعالیت کاربری فرهنگی - هنری مقیاس محله

رمز	کاربری			رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی-هنری	۲۷۱۰	محل	۲۷۱۱	کتابخانه ها و قرائت‌خانه‌های کوچک

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری به شرح ذیل است:

جدول شماره ۷-۱۲: ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی - هنری مقیاس محله

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
فرهنگی-هنری	۴۰	۸۰	۵۰۰	۲

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی فرهنگی - هنری مقیاس محله از معبر محلی با عرض ۱۴ متر مجاز است.
- تامین دسترسی این فعالیت‌ها از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه، از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.
- تامین پارکینگ برای کاربری فرهنگی و هنری مقیاس محلی با توجه به نوع عملکرد و ماهیت این کاربری الزامی ندارد اما پیش‌بینی فضاهای انتظار موقا سواره در پیرامون کاربری در طرح تفصیلی الزامی است.

□ کاربری مذهبی

اراضی مربوط به کاربری مذهبی مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۱۳: طبقه‌بندی فعالیت کاربری مذهبی مقیاس محله

رمز	کاربری			رمز	مقیاس(عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۳۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۸۰۰	مذهبی	۲۸۱۰	محل	۲۸۱۱	مسجد و حسینیه

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری مطابق با جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۷-۱۴: ضوابط مربوط به کاربری مذهبی مقیاس محله

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
مذهبی	۵۰	۱۰۰	۵۰۰	۲

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی مذهبی مقیاس محله از معبر محلی با عرض بیشتر از ۱۰ متر مجاز است
- تامین دسترسی این فعالیت‌ها از معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز است. تامین دسترسی این گروه، از معابر شریانی درجه یک ممنوع است.
- تامین پارکینگ برای کاربری مذهبی مقیاس محله با توجه به نوع عملکرد و ماهیت این کاربری الزامی ندارد اما پیش‌بینی فضاهای انتظار موقت سواره در پیرامون کاربری در طرح تفصیلی الزامی است.

□ کاربری فضای سبز

اراضی مربوط به کاربری فضای سبز مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۱۵: طبقه بندی فعالیت کاربری فضای سبز مقیاس محله

رمز	کاربری	رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک و فضای سبز	۴۱۱۰	محله
				۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های محلی، بوستان‌های محلی)

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری مطابق با جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۷-۱۶: ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز مقیاس محله

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
فضای سبز	۱۰	۱۰	زیر محله : ۵۰۰ مترمربع محله : ۱۰۰۰ مترمربع	۱

- حداقل عرض دسترسی مجاز برای تعریف پارک و فضای سبز محله ۱۰ متر می‌باشد؛
- با توجه به ویژگی منحصر به فرد فضاهای سبز، ساخت و ساز به صورت دائمی در پارک‌ها ممنوع بوده و فعالیت‌های مکمل و پشتیبان فضای سبز به تفکیک موارد زیر به صورت سازه‌های سبک و در حداقل مورد نیاز مجاز خواهد بود.
- در پارک‌های مقیاس محله‌ای به جز فضاهای سبز، صرفاً احداث سرویس بهداشتی و نگهبانی مجاز می‌باشد.

□ کاربری تجاری

اراضی مربوط به کاربری تجاری مقیاس محله طرح بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۱۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری تجاری مقیاس محله

رمز	کاربری			رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۸۰۰۰	تجاری خدماتی	۸۱۰۰	تجاری	۸۱۱۰	محله	۸۱۱۱	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی و سایر مایحتاج اولیه
						۸۱۱۲	فروش خدمات: خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشکشویی، کلید سازی و ...)
						۸۱۱۳	آرایشگاهها

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری مطابق با جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۷-۱۸: ضوابط مربوط به کاربری تجاری مقیاس محله

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
تجاری	۱۰۰	۱۰۰	زمین : ۴۰ واحد : ۲۰	۱

- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبق همکف معادل ۴ متر است. در معابر موجود میانگین ارتفاع ساخته شده ملاک عمل می باشد.
- کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری با توجه به طرح و نقشه تفصیلی (پروفیل طولی و عرضی معبر) تعیین می گردد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل عرض معابر برای استقرار واحدهای تجاری مقیاس محله ای ۱۲ متر و حداکثر عرض آن ۲۰ متر می باشد.
- تامین پارکینگ کاربری تجاری مقیاس محله مورد نیاز نبوده و تامین پارکینگ در معبر صورت خواهد پذیرفت.

□ سایر کاربری های مقیاس محله ای

- تعیین حداقل مساحت مورد نیاز برای سایر کاربری های شهری در مقیاس محلی نظیر خدمات حمل و نقل، تجهیزات شهری و ... بر اساس برآورد طرح تفصیلی در مورد فضای مورد نیاز و ملزومات مرتبط با هر یک از کاربری ها خواهد بود.

۷-۳-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در کاربری های مقیاس ناحیه ای و شهری

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع، بخشی از اراضی شهری به کاربری های خدماتی مقیاس ناحیه و شهر اختصاص یافته است که در نقشه ۷-۶ موقعیت هر یک از این کاربری ها نمایش داده شده است. مقررات و ضوابط نحوه استفاده از این کاربری ها به تفکیک نوع خدمات در ادامه شرح داده شده است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

- آثار تاریخی ثبت شده
- آثار تاریخی ثبت نشده
- پهنه بندی پیشنهادی
- مسکونی
- آموزش، تحقیقات و فناوری
- آموزشی
- اداری و انتظامی_اداری
- اداری و انتظامی_انتظامی
- ورزشی
- درمانی
- فرهنگی هنری
- منهلی
- حمل و نقل و انبارداری
- تأسیسات شهری
- تجهیزات شهری
- تجاری_خدماتی(تلفنی و غیرتلفنی)
- پارک و فضای سبز
- میراث تاریخی
- حرمیم
- پاغات و کشاورزی
- تفریحی گردشگری
- صنعتی
- مسیل
- محدوده شهر پیشنهادی

عنوان نقشه: موقعیت و نوع کاربری های خدماتی موجود و پیشنهادی



مقیاس: 1:10,700

مدیر طرح: سیدة سمانه ایزدی

مدیر GIS و ترسیم: بهاره ابراهیم پور- مهسا شاد

کنترل: سیدة سمانه ایزدی

تألیف: محسن خجسته پاشادار

نام فایل: Pr_Landuse_khadamati

شماره نقشه: ۶-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۳/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

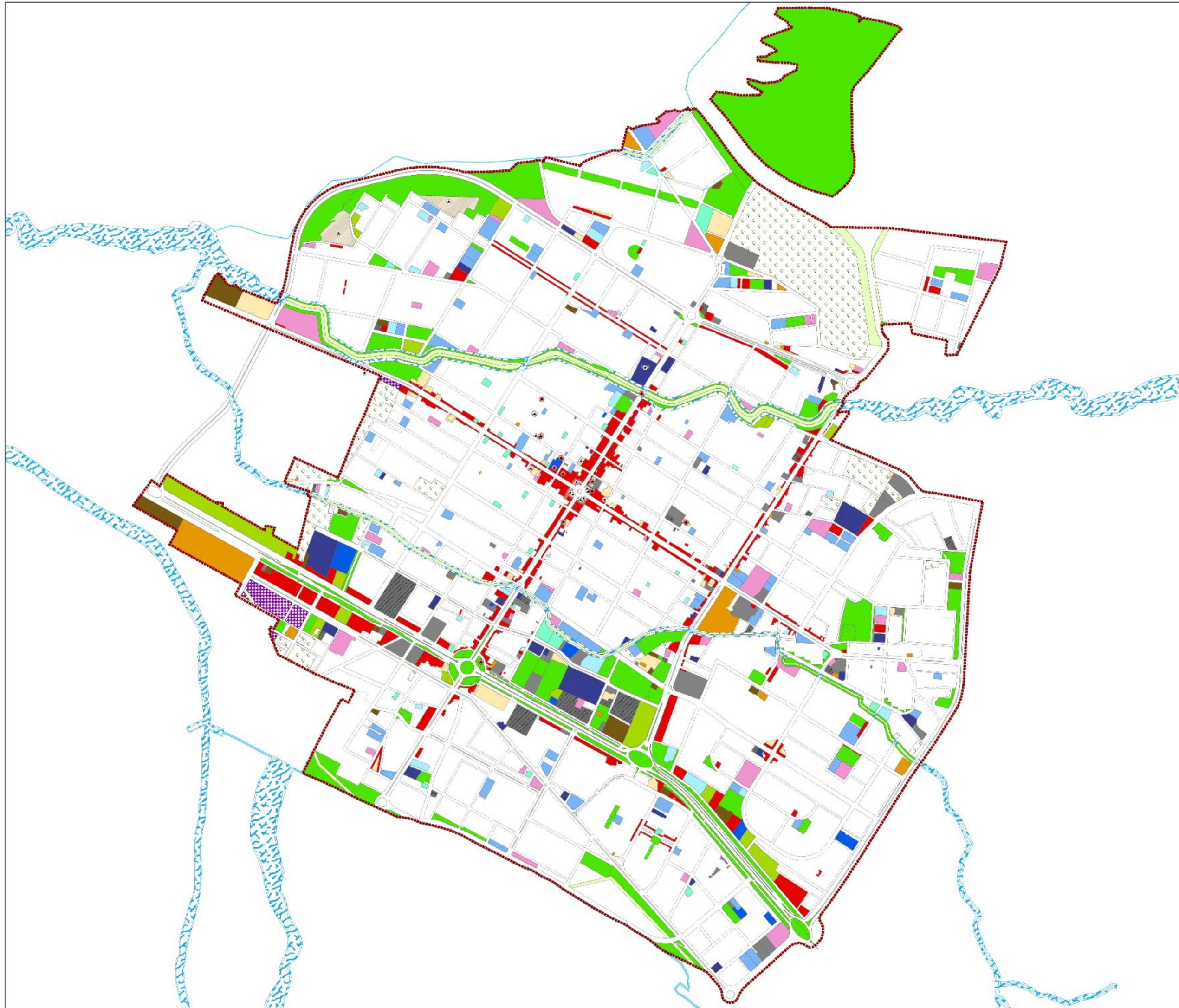
توضیح:

نقشه سطح ۱:

نقشه سطح ۲:



مهندسين مشاور معمار و شهرساز آداک



□ کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری (کد ۲۱۰۰)

اراضی مربوط به کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۱۹: طبقه بندی فعالیتی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

رمز	کاربری			رمز	کاربری	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی(شهر)	۲۱۱۱	مدارس عالی
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده
	۲۱۲۰	۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی(شهر)	۲۱۲۱	حوزه های علمیه		
				۲۱۳۱	پژوهش های علمی و کاربردی		
				۲۱۳۲	پژوهش های مذهبی		
				۲۱۳۳	پارک های علم و فناوری		

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- احداث مراکز آموزشی در مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم شامل دانشگاهها، دانشکده‌ها، مدارس عالی، حوزه علمیه، دانشسراهای مقدماتی و پیشرفته، مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای، هنرستانها، آموزشگاه بهیاری، آموزشکده‌های فنی و کشاورزی، دانشگاه آزاد اسلامی و دانشگاه پیام نور برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.
- احداث خوابگاه، تاسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالنهای نمایش و سخنرانی، سلف سرویس، خوابگاه دانشجویان و اساتید، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمینهای ورزشی و فضای سبز اختصاصی برای دانشجویان و کارکنان، مهد کودک برای پرسنل و دانشجویان، تاسیسات زیربنایی، آزمایشگاه، کارگاه، مراکز درمانی و بیمارستانهای آموزشی، پارک‌های صنعتی و تحقیقاتی، برای بخش دولتی و خصوصی در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.

- رعایت تمامی ضوابط و مقررات کاربری مسکونی برای خوابگاه دانشجویی الزامی است.

ب) استفاده ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده کاربری آموزش عالی در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر به غیر از موارد مجاز و مشروط فوق از این اراضی غیرمجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۲۰: ضوابط مربوط به کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
آموزش عالی	۳۰	۶۰	تفکیک اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مجاز نمی باشد	۲

- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است. حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۶۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های آموزش عالی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۷۱/۶/۲۳ ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز موسسات آموزش عالی را به شرح زیر تصویب نموده :
 - زمین مورد نیاز موسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبانی، فضاهای باز و سبز و درختکاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود در شهرهای مختلف کشور به شرح زیر تعیین می گردد :
 - در داخل محدوده ساخته شده کلیه شهرها و محدوده توسعه آتی شهرهای مشهد - اصفهان، تبریز و شیراز ۷۰ مترمربع به ازای هر دانشجو
 - داخل محدوده توسعه آتی شهرها (به جز شهرهای قبل) ۱۰۰ مترمربع به ازای هر دانشجو
 - تعیین کاربری آموزش عالی در طرحهای جامع و هادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.
 - طرح موسسات آموزش عالی به صورت شهرها یا شهرکهای مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده شهرها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
 - در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی به کاربریهای لازم شهر اختصاص یابد.
 - تفکیک اراضی با کاربری آموزش عالی و حرفه ای مجاز نیست.
 - تبصره: حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی-رفاهی مربوط به مراکز آموزش عالی در مجموعه، ۱۰٪ از سطح زیربنای مجموعه می باشد.
 - شکل مجاز و محل استقرار بنا در قطعه زمین، به شرط عدم مغایرت با سایر ضوابط و مقررات ذیربط، محدودیتی ندارد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و علاوه بر آن تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.
- دسترسی واحدهای فرعی مجموعه آموزشی از طریق راههای داخلی و تنها از یک دسترسی از معبر عمومی قابل قبول است.
- درخصوص پارکینگ مورد نیاز مؤسسات آموزشی عالی این ضابطه توسط طراحان این مؤسسات ارائه می گردد، چنانچه این ضابطه ارائه نشود، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای واحد آموزش عالی و یا به ازای هر ۲۰ دانشجوی شاغل به تحصیل و یا به ازای هر دو استاد و کادر اداری یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.
- تبصره: در خوابگاههای دانشجویی به ازای هر اتاق یا ۱۵ مترمربع زیربنا (هر کدام که بیشتر باشد)، پیش بینی یک دهم واحد پارکینگ الزامی است.

سایر ضوابط

- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تامین شود.
- استفاده از حیاط های مرکزی برای تامین نور و تهویه کلاس ها مجاز می باشند.
- واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشرافیت داشته باشند.
- واحدهای مسکونی یا خوابگاه های داخل مجموعه نباید به سایر بخش های مجموعه نباید به سایر بخش های مجموعه اشراف داشته باشد.
- کلیه ضوابط عمومی ابنیه و ضوابط مشترک ابنیه لازم الاجرا است.
- تبصره: ضوابط احداث ساختمان های آموزش عالی از طریق سازمانهای ذیربط تعیین خواهد گردید.
- ایجاد دانشگاه، پژوهشگاه، مجتمع ها و مراکز آموزشی و پژوهشی نیازمند اخذ تاییدیه از شورای عالی اداری، هیئت وزیران و مجلس می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری اختصاص به فضای سبز و درختکاری بویژه درختان پرسایه چنار و کاج و نارون اختصاص یابد.
- رعایت آیین نامه مقررات ملی ساختمان مبحث ۱۹ در کلیه بناها الزامی است.
- ایجاد بازشو به حیاطها و حیاط خلوتها و معابر در طبقات بالای همکف بدون نصب نرده یا دست انداز ایمنی به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتی متر ممنوع است.
- احداث زیرزمین به منظور تامین پارکینگ، انبار و محل تاسیسات و سرویس های بهداشتی (بدون احتساب در تراکم ساختمانی) در این کاربری مجاز است.

□ کاربری آموزشی (کد ۲۲۰۰)

اراضی مربوط به کاربری آموزشی مقیاس ناحیه‌ای و شهری بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۳۱: طبقه‌بندی فعالیت کاربری آموزشی مقیاس ناحیه و شهر

رمز	کاربری			رمز	مقیاس (عملکرد)	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۲۰	ناحیه	۲۲۲۱	راهنمایی
						۲۲۲۲	کلاس‌های نهضت سواد آموزی و امثال آن
						۲۲۲۳	دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
				۲۲۳۰	شهر	۲۲۳۱	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی و کار و دانش، خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدرسی که با تایید اداره کل آموزش و پرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند)

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- مراکز آموزشی در این کاربری عبارت است از مهد کودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مراکز پیش‌دانشگاهی، آموزشگاه‌های کودکان استثنایی و کلیه مراکز آموزشی تا حد دیپلم و همچنین مراکز آموزشی بزرگسالان، مراکز نهضت سوادآموزی و غیر انتفاعی
- احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه‌روزی (مقطع راهنمایی تحصیلی و دبیرستان) برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است

ب) استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمینهای ورزشی، مسجد و مراکز فرهنگی و تفریحی، واحدهای کوچک تجاری که درب آن از داخل باشد. فضای سبز، تأسیسات زیربنایی برای بخش دولتی و خصوصی در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی وابسته به آموزش و پرورش بلامانع است.

ج) استفاده ممنوع

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

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۲۲: ضوابط مربوط به کاربری آموزشی مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۵۰	۱۰۰	۲۵۰۰	۱
شهر	۵۰	۱۰۰	۳۰۰۰	۱

- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت های جدی رو به رو است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۴۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های آموزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- تفکیک اراضی آموزشی ممنوع است و لیکن تجمیع این اراضی بلامانع است.
- رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی مدرسه از دیوار همسایه شمالی ۴ متر و از همسایه جنوبی ۶ متر الزامی است.
- رعایت حداکثر فاصله ساختمان اصلی از دیوار همسایه غربی و شرقی فضاهای آموزشی ۳ متر می باشد.
- سطح اشغال ساختمان سرایداری، سرویس بهداشتی - فضاهای نیمه باز جز سطح اشغال مجاز نمی باشند.
- فضای باز هر ساختمان باید فقط برای همان ساختمان مورد استفاده قرار گیرد و حداقل ۲۰ درصد سطح فضای باز به منظور درختکاری، نشستن در هوای آزاد و بازی و یا به حالت های مشابه باشد و استفاده از آن به عنوان پارکینگ اتومبیل به هر شکلی مجاز نیست. در این حالت هر گونه ساختمان در زیر سطح فضای باز جزء سطح کل زیربنا محسوب شده و آن بخش از فضای باز که در مسیر آن ساختمان یا زیرزمین احداث شده باشد جزء سطح فضای باز محسوب نخواهد شد.
- در کلیه قطعات سطح اشغال زیربنای ساختمان اصلی باید در قسمتی از زمین در نظر گرفته شود که مجتمع های ساختمانی به نور آفتاب و فضای باز قطعات مجاور صدمه وارد نکند. به همین شکل در احداث و تعبیه پنجره ها در طبقه بالا که مشرف به پلاک های مجاور است باید بنحوی باشد که پیش آمدگی بالا و پایین پنجره مانع از دید مستقیم باشد و از طرفی پنجره ها حداقل ۲ متر با پلاک مجاور فاصله داشته باشند.
- در صورتیکه پنجره در جبهه ای ایجاد شود که مشرف به ساختمان های مجاور باشد حداقل ارتفاع پنجره از کف اتاق ۱/۷ متر خواهد بود.
- ارتفاع طبقات بین حداقل ۳/۴ و حداکثر ۴ متر می باشد.
- احداث زمین زمین در صورت نیاز صرفا جهت پارکینگ و تاسیسات مجاز می باشد چنانچه زیرزمین برای فعالیتهای ورزشی - خدماتی مورد استفاده قرار گیرد جز تراکم محاسبه می شود.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- سایر ضوابط ابلاغی سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کشور لازم الاجرا است.
- تبصره: فعالیت های مرتبط با کاربری آموزشگاه های ویژه قابلیت تعریف در کاربری های مسکونی و تجاری را خواهد داشت.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل عرض معبر جهت تامین دسترسی برای کاربری آموزشی ناحیه ۱۶ و برای آموزشی مقیاس منطقه، شهر؛ ۲۴ متر می باشد.
- تامین دسترسی مدارس راهنمایی و متوسطه از طریق معابر اصلی و فرعی الزامی است. احداث مدارس راهنمایی در مجاورت خیابان‌های شریانی به عرض بیش از ۳۰ متر به بالا مجاز نمی باشد. علاوه بر این، احداث مدارس متوسطه در مجاورت شریانی‌های درجه یک شهری نیز مجاز نیست.
- به ازای هر دو کلاس مهدکودک، دبیرستان و مدارس فنی و حرفه ای یک واحد پارکینگ با ورودی مستقل از ورودی کودکان و دانش‌آموزان در نظر گرفته شود.
- به ازای هر یک کلاس درس دبستان و مدرسه راهنمایی یک واحد پارکینگ و با ورودی مستقل از ورودی دانش‌آموزان در نظر گرفته شود.
- ورودی واحدهای آموزشی نوساز بصورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر باشند الزامی است.
- عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش‌آموزان به خیابانهای اصلی، چهارراه ها و میدان ها الزامی است.
- احداث مدارس ابتدایی در مجاورت خیابانهای اصلی مجاز نمی باشد.
- احداث مدارس راهنمایی در مجاورت خیابانهای شریانی به عرض بیش از ۲۵ متر به بالا مجاز نمی باشد.
- از احداث مدارس متوسطه در مجاورت آزادراهها و اتوبانهای شهری خودداری شود.

□ کاربری اداری و انتظامی (کد ۲۳۰۰)

اراضی مربوط به کاربری اداری-انتظامی بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۲۳: طبقه بندی فعالیتی کاربری اداری و انتظامی

رمز	کاربری	رمز	کاربری	کاربری	
				کاربری فرعی	رمز
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۳۰۰	اداری و انتظامی	۲۳۱۰	اداری
		۲۳۲۰	انتظامی		شورای حل اختلاف، کلانتری، پاسگاه، دادگاه، راهنمایی و رانندگی و پایگاه بسیج

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- احداث کلیه تاسیسات اداری دولتی و بخش ستادی نیروهای نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام‌المنفعه و عمومی، بنیادها، شهرداری ها، شوراهای حل اختلاف، مجتمع های قضایی، ادارات آب، برق و گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی، پایگاه های بسیج و غیره در این کاربری مجاز است.
- تاسیسات اداری — انتظامی از قبیل اتحادیه‌ها و کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه و سایر تاسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز است.
- ایجاد فضای سبز اختصاصی، مهد کودک، زمین ورزش، مهمانسرا و باشگاه اختصاصی و سایر تاسیسات مشابه.
- احداث واحدهای مسکونی مطابق مقررات ساختمانی کاربری مسکونی به منظور سکونت کارکنان و مستخدمین ادارات.
- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست.
- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا ۱۵ درصد سطح کل پلاک. در طبقه همکف در مراکز ناحیه و شهری مجاز است.
- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۱۰ درصد از سطح کل پلاک جهت دستگاههای دولتی و مالکین زمین.

ب) استفاده ممنوع

- احداث هر گونه تاسیسات تجاری اعم از خرده‌فروشی، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه.
- احداث پادگانهای نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۲۴: ضوابط مربوط به کاربری اداری و انتظامی

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
اداری	۵۰	۱۵۰	ناحیه : ۵۰۰ مترمربع شهر : ۱۰۰۰ مترمربع	۳
انتظامی	۵۰	۱۰۰	ناحیه : ۵۰۰ مترمربع شهر : ۱۰۰۰ مترمربع	۲

- محدوده جرم گذاری در طبقه همکف محدودیتی ندارد ولی در طبقه اول (در صورت همجواری با پلاک مسکونی) باید در محدوده جرم گذاری بنای مسکونی پلاک مجاور باشد.
- حداقل عرض زمین (بر خیابان) در قطعات با کاربری اداری و انتظامی، ۲۰ متر می‌باشد.
- رعایت حداقل ۵۰٪ از مساحت زمین به عنوان فضای باز الزامی است.
- دیوارسازی بر اصلی این مراکز به ارتفاع ۱.۵ متر دیوارچینی و تا ارتفاع ۲.۵ متر نرده کشی ضروری است.
- در مراکز اداری حداقل ۱۰٪ فضای باز به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است. حداقل مساحت زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۶۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های اداری موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- رعایت ضوابط احداث ساختمان های اداری و انتظامی از طریق سازمانهای ذیربط لازم الاجرا می باشد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- دسترسی اراضی اداری-انتظامی باید از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا برای مقیاس ناحیه و معبر دوم به عرض ۱۲ متر به بالا و ۳۶ متر برای مقیاس شهر و معبر دوم به عرض ۱۶ متر به بالا و یک گذرگاه عابر پیاده تامین گردد.
- به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنای کاربری اداری - انتظامی یا به ازای هر ۳ کارمند شاغل، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.
- عقب نشینی جانبی در بر خیابان اصلی به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

□ کاربری ورزشی (کد ۲۵۰۰)

اراضی مربوط به کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه و شهر بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌هایی زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۲۵: طبقه بندی فعالیتی کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه و شهر

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۳۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۵۰۰	ورزشی	۲۵۲۰	ناحیه	۲۵۲۱	زمین‌های ورزشی
						۲۵۲۲	سالن‌های کوچک ورزشی
						۲۵۲۳	استخر و سونا
				۲۵۳۰	شهر	۲۵۳۱	مجموعه‌های ورزشی
						۲۵۳۲	استادیوم
						۲۵۳۳	زورخانه‌ها
						۲۵۳۴	پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- ایجاد اماکن ورزشی در این نوع کاربری بر حسب تقسیمات مختلف شهری (محلات، نواحی، منطقه و مراکز شهری) مجاز است. این تاسیسات به صورت زمینهای تفریحی و بازی کودکان، ورزشهای سبک، زمینهای بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاههای مختلف، استادیومها، استخرهای شنا و مجتمعهای ورزشی است.
- احداث ساختمانهای اداری، خدماتی، انتظامی مربوط به تاسیسات ورزشی و مراکز کمکهای اولیه در منطقه و مراکز شهری مجاز است.
- احداث سونا، سالن ورزشهای آبی و زورخانه و سالن شطرنج در این کاربری در حد محله و نواحی برابر ضابطه ساختمانی مجاز است.

ب) استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری و خدماتی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری برای استفاده داخل فضاهای ورزشی بزرگ شهری و منطقه‌ای با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است. در هر صورت این فضا نباید از حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بیشتر باشد.
- احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش و فیلم در مقیاس منطقه‌ای و شهری با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث پارکینگ و تاسیسات و تجهیزات تفریحی در ارتباط با مکانهای ورزشی در مقیاس منطقه‌ای و شهری با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهای جانبی برای استفاده‌کنندگان به صورت محدود با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث رستوران، اغذیه‌فروشی و سایر تاسیسات مکمل در ارتباط با مجموعه‌های ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی به شرط آنکه درب ورودی آنها از داخل مجموعه باشد، مجاز است.
- احداث ساختمانهای اداری مربوط به سازمانها و فدراسیونهای ورزشی در مقیاس منطقه‌ای و شهری با رعایت ضابطه ساختمانی مربوطه مجاز است.
- احداث باشگاه‌های بدنسازی، بلیارد، بولینگ و تنیس روی میز در صورت دریافت مجوز از اداره کل ورزش و جوانان و با رعایت ضابطه مجاز است.

ج) استفاده ممنوع

- این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده در کاربری ورزشی بوده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۲۶: ضوابط مربوط به کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۴۰	۶۰	۱۰۰۰	۲
منطقه	۴۰	۶۰	۵۰۰۰	
شهر	۴۰	۶۰	۸۰۰۰	۲

- حداقل تفکیک کاربری ورزشی بصورت سالنهای سرپوشیده شامل استخر، سونا، سالن تنیس روی میز، ورزش های رزمی و باستانی، سالن شطرنج و... تا ۳۰۰ مترمربع نیز مجاز می باشد.
- شکل مجاز احداث بنا و محل استقرار آن در اراضی ورزشی، به شرط رعایت ضوابط اداره کل ورزش و جوانان و سازمان آتش نشانی و اخذ تاییدیه آنها و رعایت سایر ضوابط فنی لازم محدودیتی ندارد.
- در صورت مجاورت با پلاک مسکونی، احداث بنا در طبقه اول باید در محدوده احداث بنای مسکونی پلاک مجاور باشد.
- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است. حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود؛ این مساحت نمی تواند از ۶۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های ورزشی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- زیربنای مورد نیاز برای احداث انبار، رختکن، دوش، سرویس بهداشتی و ... در زیربنای فوق منظور شده است.
- در صورت نیاز به تراکم ساختمانی بیشتر و درخواست اداره کل ورزش و جوانان، کمیسیون ماده پنج درباره آن تصمیم گیری می کند.
- دیوار سازی اطراف اراضی ورزشی و میدانی بایستی به ارتفاع ۱/۵ متر دیوارچینی (آجر و سنگ) و تا ارتفاع ۲/۵ متر نرده کشی شود.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطر زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- ضوابط مصوب اداره کل ورزش و جوانان برای احداث هرگونه کاربری ورزشی بایستی مدنظر قرار گیرد.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز کاربری ورزشی اختصاص به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی کاربری های مقیاس ناحیه بایستی از طریق معابر محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی تامین گردد.
- حداقل عرض مورد نیاز جهت تامین دسترسی برای کاربری ورزشی مقیاس ناحیه و منطقه، ۱۶ متر و ورزشی مقیاس شهر ۲۰ متر می باشد.
- تامین دسترسی کاربری ورزشی مقیاس شهر از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و فرعی و علاوه بر تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.
- در خصوص کاربری ورزشی روباز (زمین های ورزشی) مقیاس ناحیه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با یک واحد پارکینگ در داخل محوطه به منظور استفاده از کارکنان و مراجعان الزامی است. نحوه و میزان آن با توجه به ابعاد و موقعیت قرارگیری و نوع فعالیت مجاز بایستی در طرح های تفصیلی تدقیق گردد.

- تامین پارکینگ کاربری ورزشی سرپوشیده (سالن‌های ورزشی استخر و سونا) مقیاس ناحیه به ازای هر ۲۰ نفر تماشایی و یا به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل عرصه؛ به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.
- عقب نشینی جانبی در بر خیابان اصلی تر به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.
- در اراضی ورزشی با عملکرد مختلط، تامین پارکینگ مطابق ضوابط و مقررات پارکینگ مربوط به هر کاربری الزامی است.
- احداث زیرزمین به منظور تامین پارکینگ، انبار و محل تاسیسات و سرویس های بهداشتی (بدون احتساب در تراکم ساختمانی) در این کاربری مجاز است.

□ کاربری درمانی (کد ۲۶۰۰)

اراضی مربوط به کاربری درمانی بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۲۷: طبقه بندی فعالیتی کاربری درمانی در مقیاس ناحیه و شهر

رمز	کاربری		رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۶۰۰	درمانی	ناحیه	۲۶۲۰	پلی کلینیک و مراکز درمانی تخصصی
				منطقه	۲۶۳۱	بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت خواب
					۲۶۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون
					۲۶۳۳	مراکز اوزانس
				شهر	۲۶۴۱	بیمارستان های اصلی شهر
					۲۶۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست
					۲۶۴۳	خانه سالمندان
					۲۶۴۴	مراقبت های معنادین، معلولین و مراکز توانبخشی
					۲۶۴۵	درمانگاه های دامپزشکی

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی مبارزه با بیماریها، آزمایشگاه، کلینیک دامپزشکی، بناهای خیریه عام‌المنفعه، مراکز حمایتی، توانبخشی و تربیتی، شیرخوارگاه، مراکز مبارزه با آلودگیهای محیطزیست، مراکز بهداشتی و درمانی، مراکز بهداشت شهرستان، مراکز رادیولوژی برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.
- احداث مراکز بهداشتی از قبیل حمام، آبریزگاه عمومی، توالت‌های عمومی برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.
- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، لوازم قطعات کمک درمانی و سایر موارد مشابه به شرط آنکه مربوط به بیمارستان و یا مراکز بهداشتی باشد و درب ورودی این مراکز از داخل مجموعه باشد و با برجیده شدن مراکز درمانی و بهداشتی این مراکز نیز برجیده خواهد شد با رعایت ضوابط ساختمانی بلامانع است.
- احداث درمانگاه، کلینیک، تزریقات در حد نیاز محله بلامانع است.
- احداث واحدهای مسکونی برای سکونت پزشکان مقیم در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.

ب) استفاده‌های مشروط

- استقرار برخی عملکردهای کاربری درمانی از قبیل مطب پزشکی، تزریقات و داروخانه در اراضی مسکونی، تجاری و مختلط مسکونی تجاری مجاز است.
- تغییر کاربری اراضی مسکونی به اراضی درمانی در رده های محله و ناحیه، در صورت اخذ مجوز از سازمان بهداشت و درمان آموزش پزشکی و شهرداری مجاز است

ج) استفاده ممنوع

- احداث مراکز درمانی بیماری های واگیردار و مسری مانند جزام، آبله و... در اراضی بهداشتی و درمانی داخل شهر ممنوع است.
- استفاده از اراضی با کاربری بهداشتی - درمانی صرفاً مختص استفاده های مجاز و مشروط فوق می باشد و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۲۸: ضوابط مربوط به کاربری درمانی در مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۵۰	۱۰۰	۵۰۰	۲
منطقه	۵۰	۱۵۰	۱۵۰۰	۳
شهر	۵۰	۱۵۰	۸۰۰۰ و بیمارستان اصلی شهر بیشتر از ۳۰۰۰۰ مترمربع و درمانگاه دامپزشکی ۲۰۰۰ مترمربع	۳

- شکل مجاز احداث بنا در اراضی درمانی محدودیتی ندارد؛ در صورت مجاورت با پلاک مسکونی، احداث بنا در طبقه اول باید در محدوده ی احداث بنای مسکونی پلاک مجاور باشد.
- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد، بدیهی است کاربری های درمانی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.
- تفکیک کاربری درمانی در وضع موجود و با طرح مصوب مشخص شده اند مجاز نمی باشند.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز بایستی به فضای سبز اختصاص داده شود.
- در صورت همجواری ساختمان درمانی یا ساختمان مسکونی، سطح مجاز احداث بنا در طبقه اول و دوم (در صورت دارا بودن) باید در محدوده ی ساختمان مسکونی پلاک مجاور قرار داشته باشد.
- احداث آموزشگاه های مربوط به امور درمانی حداکثر بمیزان ۱۰ درصد از کل سطح در اراضی مربوط به بیمارستان و مراکز بزرگ با تایید وزارت درمان و آموزش پزشکی مجاز است.
- در محاسبه تراکم ساختمانی، مساحت زیربنای هریک از عملکردهای مجاز، فارغ از محل استقرار آنها در طبقات ساختمان، جز مساحت زیربنا منظور می شود.
- بر اصلی مراکز درمانی با دیوار کشی حداکثر ۱/۵۰ (آجرچینی با سنگ چینی) و مابقی تا ارتفاع ۲/۵ متر نرده کشی شود.
- امکان ایجاد زیرزمین با فعالیت های مجاز در این کاربری میسر بوده که در محاسبه ساختمانی بایستی در نظر گرفته شود.
- ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی در خصوص احداث مراکز درمانی بایستی مدنظر قرار گیرد.
- احداث داروخانه، مرکز فروش لوازم طبی و لوازم و قطعات کمک درمانی و سایر موارد مشابه بشرط آنکه مربوط به بیمارستان و مرکز بهداشت و درمان مربوطه باشد مجاز است. در این حالت مجوز تجارتي صادر نخواهد شد و با انتقال مرکز درمانی این مراکز تجاری برچیده خواهند شد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفای حریق و غیره الزامی است.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- تامین دسترسی کاربری درمانی در مقیاس ناحیه از معابر اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز، الزامی می باشد.
- تامین دسترسی مقیاس شهری از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و علاوه بر آن تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۲۴ متر الزامی است.
- حداقل عرض مورد نیاز برای کاربری درمانی در مقیاس ناحیه تامین دو معبر با عرض ۲۰ و ۱۰ متر دسترسی پشتیبان؛ برای کاربری درمانی مقیاس منطقه تامین دو معبر با عرض ۲۴ و ۱۰ متر دسترسی پشتیبان و درمانی مقیاس شهر تامین دو معبر با عرض ۲۴ متر و ۱۲ متر دسترسی پشتیبان و برای درمانگاه دامپزشکی تامین معبر ۲۰ متر ضروری است.
- دسترسی مستقیم کاربری درمانی در مقیاس ناحیه به معابر شریانی درجه یک ممنوع است.

- تامین پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۵۰ مترمربع مساحت زیربنا برابر با یک محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است. تدقیق نحوه تامین پارکینگ مراجعان، حسب شرایط مکان و همجواری‌ها در طرح تفصیلی صورت می‌گیرد.

□ کاربری فرهنگی و هنری (کد ۲۷۰۰)

اراضی مربوط به کاربری فرهنگی و هنری بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌های زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۲۹: طبقه‌بندی فعالیتی کاربری فرهنگی و هنری در مقیاس ناحیه و شهر

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی			
				۲۷۲۰	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک
						کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان و سینما
						خانه فرهنگ
						گالری‌ها و نگارخانه‌ها
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۷۰۰	فرهنگی و هنری	۲۷۳۰	شهر	کتابخانه‌های مرکزی و تخصصی
						مجتمع‌های فرهنگی و فرهنگسرا
						سالن اجتماعات
						سینما و تئاتر
						سالن کنسرت
						موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله
						مراکز صدا و سیما

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالنهای نمایش و سخنرانی، انجمن‌های فرهنگی، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانونهای فرهنگی، فرهنگسرا، کلاس‌های آموزشی هنری در کاربری‌های فرهنگی با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز است.
- ایجاد فضای سبز، پارکینگ، تاسیسات جانبی مراکز فرهنگی مانند رستوران، نمایشگاه، قسمت‌های اداری با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.
- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که در رابطه با نوع کاربریهای فرهنگی باشد بدون صدور مجوز تجاری مشروط به اینکه درب واحد تجاری از داخل مجموعه باشد و با برچیده شدن کاربری این واحدها نیز برچیده شود بلامانع است.
- احداث تاسیساتی بهداشتی در حد نیاز کاربری بلامانع است.

ب) استفاده‌های مشروط

- احداث کاربریهای فرهنگی به استثناء سینما و تئاتر در اراضی با کاربری فضای سبز و پارکها با رعایت ضوابط و مقررات مجاز است.
- استقرار کاربری مذهبی در مقیاس های مختلف به شرط داشتن حداقل مساحت و در نظر گرفتن تجهیزات و تسهیلات مرتبط بلامانع است.

ج) استفاده ممنوع

- احداث اماکن فرهنگی در مسیر بزرگراهها و شریانهای سریع ترافیکی شهر مجاز نمی باشد.
- این کاربری صرفاً جهت استفاده‌های مشروط و مجاز کاربری فرهنگی بوده و هر نوع استفاده دیگری از آن مجاز نمی باشد.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۳۰: ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی و هنری در مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۴۰	۸۰	۱۰۰۰	۲
شهر	۸۰	۱۶۰	۲۰۰۰	۲

- در صورت مجاورت با پلاک مسکونی، احداث بنا بجز سینما در طبقه اول باید در محدوده ی احداث بنای مسکونی پلاک مجاور باشد.
- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود. این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های فرهنگی هنری موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- مساحت پیلوت (با ارتفاع ۳ متر) در صورت استفاده به عنوان پارکینگ در محاسبه تراکم ساختمانی جزو زیربنا محسوب نمی شود.
- احداث زیرمین به منظور استفاده هایی غیر از پارکینگ و تاسیسات با احتساب تراکم ساختمانی در این کاربری مجاز است.
- در صورت وجود پاسیو، حیاط خلوت و یا فضای باز محصور، حداقل عرض آنها نباید کمتر از ۴ متر باشد، در غیر اینصورت مساحت آنها جز مساحت زیربنا محسوب می شود.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- کلیه اماکن فرهنگی با عملکرد ناحیه‌ای، حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۶ متر به بالا دسترسی داشته باشد.
- کلیه اماکن فرهنگی با عملکرد شهری، حداقل باید به یک معبر با عرض ۲۴ متر به بالا دسترسی داشته باشد.
- احداث هر گونه تاسیسات فرهنگی در حاشیه معابر شریانی درجه یک مجاز نمی باشد.

- تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰ صندلی در سینماها و سالن های نمایش یک واحد پارکینگ و نیز به ازای هر ۳۰ متر مربع زیربنا برای کتابخانه های عمومی، سالنهای اجتماعات و تالارهای جشن ها و عروسی ها، موزه ها و... یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشند.
- امکان تامین پارکینگ درپیلوت و یا مازاد فضای باز مجاز است.
- احداث زیرزمین به منظور تامین پارکینگ، انبار و محل تاسیسات و سرویس های بهداشتی (بدون احتساب در تراکم ساختمانی) در این کاربری مجاز است.

□ کاربری مذهبی (کد ۲۸۰۰)

اراضی مربوط به کاربری مذهبی بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۳۱: طبقه بندی فعالیت کاربری مذهبی در مقیاس ناحیه و شهر

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۸۰۰	مذهبی	۲۸۲۰	ناحیه	۲۸۲۱	مسجد و حسینیه
				۲۸۳۰	شهر	۲۸۳۱	مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا و سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده های مجاز

- احداث مصلی، مساجد، حسینیه ها، تکایا، سقاخانه و احیاناً مراکز مذهبی اقلیت های مذهبی مجاز است.
- ساماندهی و بهسازی بقاع متبرکه در کاربری مذهبی مجاز است.
- احداث تاسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری بلامانع است.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.
- احداث واحد مسکونی جهت خادم مسجد در تراکم و سطح اشغال مجاز، بلامانع است.

ب) استفاده های مشروط

- به منظور خودکفایی مسجد از نظر تامین مخارج؛ اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنای ساختمان های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.

ج) استفاده ممنوع

- اراضی مذهبی صرفاً برای استفاده های مجاز و مشروط کاربری مذهبی در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.
- بهسازی اطراف بناهای تاریخی و حفاظت شده مذهبی با استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط آن سازمان و سایر سازمان های مسئول خواهد بود.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۳۲: ضوابط مربوط به کاربری مذهبی در مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۵۰	۱۰۰	۸۰۰	۲
شهر	۵۰	۱۰۰	۱۰۰۰	۲

- شکل و سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد و تابع ضوابط ارگانه‌های متولی هر فعالیت می باشد.
- تفکیک اراضی مذهبی ممنوع است ولیکن تجميع قطعات اراضی این کاربری بلامانع است.
- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است.
- حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود این مساحت نمی تواند از ۶۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های مذهبی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.
- احداث سرویس های بهداشتی و وضوخانه زنانه و مردانه بطور جداگانه الزامی است و این تاسیسات جز زیربنا محسوب نمی شوند.
- مساحت آن قسمت از زیربنای ساختمان که به عملکردهای تجاری و خدماتی اختصاص داده می شود جزء زیربنا محسوب می شود.
- ارتفاع بناهای مذهبی ضمن رعایت جوانب فنی محدودیتی ندارد.
- دیوار سازی بر اصلی این مراکز به ارتفاع ۱/۵ متر دیوار کشی و مابقی ارتفاع تا ۲/۵ متر نرده کشی خواهد بود.
- رعایت ضوابط و مقررات تخصصی ارگان های متولی در احداث ساختمان ها و فضاهای مذهبی بایستی مورد توجه قرار گیرد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- جهت تامین دسترسی در کاربری مذهبی ناحیه دسترسی به معبر ۱۶ متر الزامی است.
- با هدف تامین فضای توقف مناسب در کلیه کاربری های مذهبی، پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی می باشد.
- به جهت تامین پارکینگ به ازای هر ۳۰ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری خدمات حمل و نقل و انبارداری (کد ۳۱۰۰)

اراضی مربوط به کاربری خدمات حمل و نقل بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۳۳: طبقه بندی فعالیتی کاربری خدمات حمل و نقل

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	کاربری	رمز	مقیاس	فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۱۰۰	حمل و نقل و انبارداری	۳۱۱۰	خدمات حمل و نقل	۳۱۱۲	ناحیه	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک
								پارکینگ‌های عمومی روباز
								پارکینگ‌های مکانیزه
								پارک سوار
								پارکینگ طبقاتی
						۳۱۱۳	شهر	پایانه‌های مینی بوس و اتوبوس
								پایانه خودروهای درستی
								پارکینگ وسایط نقلیه سنگین
								توقفگاه‌های اتوبوس‌های شهری
								ترمینال اتوبوس بین شهری
۳۱۲۰	انبارداری	۳۱۲۱	شهر	شهر	انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوهای موجود	۳۱۲۱	شهر	پایانه بار
								انبارهای پشتیبان خدمات و سیلوهای موجود

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- استفاده از این اراضی تنها جهت احداث تاسیسات و بناهای مورد نیاز کاربری پارکینگ، حمل و نقل و انبارها مانند پایانه مسافر، گاراژ، سکوی باراندازی و بارگیری، انبار مواد بی‌خطر، سردخانه، میدان میوه و تره‌بار و... مجاز است.
- ایجاد پایانه‌های باربری و مسافربری، انبار، مراکز توزیع کالا، سیلو و پارکینگ‌های عمومی، کارواش، تعمیرگاه‌های وسایط نقلیه سبک و سنگین و نیز ماشین‌آلات کشاورزی و صنایع سبک و غیر آلاینده مجاز است.
- ایجاد بازار مصالح ساختمانی و انبار مصالح ساختمانی مجاز است.
- احداث مجموعه‌های گاراژ جهت خدمات فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه مجاز می‌باشد، بدین منظور مجموعه باید دارای فضای باز مرکزی باشد و تمامی فعالیت‌های مذکور حول حیاط مرکزی طراحی گردند تا عدم آلودگی بصری در بر گذرهای شهر رعایت گردد.
- احداث سردخانه و باسکول
- به غیر از عملکردهای یاد شده احداث و استقرار فعالیت‌های مشابه (مراکز توزیع عمده کالا، انبارها و سردخانه‌های مواد غذایی و...) نیز در این اراضی مجاز می‌باشد.

ب) استفاده‌های مشروط

- احداث آسایشگاه، خوابگاه، مهمانسرا، درمانگاه، مراکز آموزشی و حرفه‌ای و صنعتی، مراکز ورزشی و سالنهای اجتماعات و سخنرانی و مسجد مشروط بر اینکه مجموع کاربریها بیشتر از ۱۵ درصد سطح پلاک را اشغال نکند .
- احداث پمپ بنزین و جایگاه عرضه سوخت مشروط به رعایت ضوابط این کاربریها و اخذ تاییده از ارگان متولی.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه در مجموعه پایانه‌های باری و مسافری بلامانع است .

- در مجموعه‌های حمل و نقل و انبارها به تناسب نیاز و فعالیت مجتمع و رعایت سرانه‌های مناسب، احداث خدمات مورد نیاز کارکنان مجتمع به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه بلامانع است.
- احداث تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست برق، پست گاز و... بلامانع است.

ج) استفاده ممنوع

- استقرار پایانه باربری، انبار روباز و توقفگاه وسایل نقلیه سنگین در این کاربری غیرمجاز است.
- فعالیت کلیه بنگاههای مسافربری برون شهری و گاراژهای باربری در حاشیه خیابانها و بصورت پراکنده غیر مجاز است و این قبیل فعالیتها باید به محلهای برنامه‌ریزی شده انتقال داده شوند.
- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارها و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۳۴: ضوابط مربوط به کاربری خدمات حمل و نقل و انبارداری

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
پارکینگ عمومی	۵	۵	۳۰۰	۱
پایانه حمل و نقل	۲۵	۵۰	پایانه جابجایی مسافر : ۱۰۰۰ ترمینال اتوبوس: ۲۰۰۰ پایانه مینی بوس: ۵۰۰۰	۲
انبار	۵۰	۱۰۰	محله : ۵۰۰ ناحیه و منطقه : ۱۰۰۰ شهر : ۲۰۰۰	۲

- تعیین ضوابط کلی برای هریک از خدمات حمل و نقل در مقیاس محله، ناحیه، براساس برآورد طرح تفصیلی و ملزومات مرتبط با آن خواهد بود.
- لازم به ذکر است ضوابط ساختمانی مورد نیاز برای انبارهای پشتیبان خدمات، متناسب با نوع کالا و خدمات هر یک از آنها با توجه به ضوابط و استانداردهای واحد متولی در خصوص مقیاس های محله، ناحیه توسط طرح تفصیلی خواهد بود.
- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب با محدودیت جدی روبه رو است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود با تایید مراجعه مربوطه تعیین می شود این مساحت نمی تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های حمل و نقل و انبار موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.
- در کاربری حمل و نقل و انبار سطح اشغال باید حداقل ۶ متر از حدود ملک فاصله داشته باشند.
- در مجموعه های گاراژ پیش بینی حیاط مرکزی به نحوی که تمام فعالیت ها حول آن حیاط انجام گیرد الزامی است.
- اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آب نما و محل نشستن متقاضیان الزامی است.
- اجرای نمای ساختمان مجموعه اعم از داخل و خارج (مجاور گذرگاه) الزامی است.
- رعایت ضوابط ارائه شده از طریق سازمان های ذیربط لازم الاجرا می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل عرض دسترسی جهت تعریف کاربری حمل و نقل در مقیاس ناحیه ۱۲ متر و مقیاس شهر ۲۴ متر می باشد.
- تامین دسترسی این گروه از فعالیت ها در شریانی های درجه یک و دو و با رعایت سلسله مراتب دسترسی، ضوابط و ملاحظات ترافیکی جلوگیری از اختلال بلامانع است.
- به جهت تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری تجهیزات شهری (کد ۳۲۰۰)

اراضی مربوط به کاربری تجهیزات شهری بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۳۵: طبقه بندی فعالیتی کاربری تجهیزات شهری

رمز	کاربری	رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۲۰۰	تجهیزات شهری	۳۲۲۰	ناحیه
					ایستگاه های جمع آوری زباله
					ایستگاه های آتش نشانی
					اورژانس ۱۱۵
					مراکز سوخت (پمپ بنزین، گاز و ...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی
					میادین میوه و تره بار
				۳۲۳۰	شهر
					ایستگاه ساماندهی مراکز کارگران فصلی
					گورستان موجود
				۳۲۴۰	خارج از شهر
					مراکز امداد و نجات هلال احمر
					نمایشگاه دائمی
					کشتارگاه
۳۲۴۰	خارج از شهر	۳۲۴۰	خارج از شهر	۳۲۴۰	گورستان
					مرکز دفع بهداشتی زباله

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده های مجاز

- احداث تجهیزات شهری مانند محل دپوی موقت زباله، پمپ بنزین و جایگاه های عرضه سوخت و مخازن نفت، ایستگاه های آتش نشانی در داخل این کاربری مجاز می باشد .
- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می نمایند بلامانع است. اما احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است .
- در احداث پمپ بنزین و پمپ گاز رعایت ضوابط و دستورالعمل وزارت نفت ضروری است .
- استقرار بخشی از عملکردهای تجهیزات شهری به استثنای پمپ بنزین و انبار گاز با رعایت جوانب فنی و تایید کمیسیون فنی شهرداری در کاربری های مسکونی و فضای سبز بلامانع است .

- احداث و توسعه تجهیزات شهری در هر زمین و در هر نوع کاربری فقط برای رفع نیازمندیهای مجاز در همان زمین و کاربری با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمانهای ذیربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

ب) استفاده ممنوع

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب و... در محدوده قانونی شهر مجاز نمی‌باشد.
- جانمایی هر گونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی غیر مجاز است.
- این کاربری صرفاً برای استفاده مجاز کاربری تجهیزات شهری در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

- حداقل مساحت مورد نیاز جهت تعریف کاربری تجهیزات شهری در مقیاس‌های مختلف به شرح ذیل می‌باشد:
 - تجهیزات شهری مقیاس محله: ۵۰۰ مترمربع
 - تجهیزات شهری مقیاس ناحیه و منطقه: ۱۰۰۰ مترمربع
 - تجهیزات شهری مقیاس شهر: ۲۰۰۰ مترمربع
- احداث هرگونه بنا و ساختمان در این کاربری بر اساس ضوابط و مقررات سازمانهای ذیربط؛ تهیه طرح ویژه و مراجع ذیصلاح می‌باشد.
- برای احداث کشتارگاه تا ۴۰ درصد سطح زمین جهت احداث سالن و دفاتر و انبار و غیره مجاز است. داشتن سیستم فاضلاب کامل و تامین آب الزامی است.
- ساختمان‌های اداری و دفاتر تاسیسات شهری ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آنها الزامی است.
- احداث آشیانه آتش نشانی و ساختمان‌های اداری و انبار تا حد ۵۰ درصد از کل سطح زمین مجاز است، پستهای توقف انتظار در مراکز پر جمعیت به ویژه بازار از این مقررات مستثنی است.
- احداث حداقل ۵۰ درصد از قطعات زمین مربوط به تجهیزات عمومی شهری از قبیل کشتارگاه، میدین و پایانه‌ها جهت فضای باز برای حرکت وسایل نقلیه و درختکاری و غیره الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل دسترسی مناسب جهت تعریف کاربری تجهیزات شهری مقیاس محله ۱۲ متر، مقیاس ناحیه ۱۶ متر و مقیاس منطقه ۲۴ متر و دسترسی به معبر دوم با عرض حداقل ۱۰ متر می‌باشد.
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری تاسیسات شهری (کد ۳۳۰۰)

اراضی مربوط به کاربری تاسیسات شهری بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌های زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۳۶: طبقه‌بندی فعالیت‌های کاربری تاسیسات شهری

رمز	کاربری	رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۳۰۰	تاسیسات شهری	۳۳۱۰	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
					ترانس و پست برق
					مخازن آب زمینی و هوایی
					ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی
					سرویس‌های بهداشتی عمومی
					حمام‌های عمومی
					مراکز پسماند محلی
				۳۳۲۰	تصفیه خانه آب
					تصفیه خانه فاضلاب
					نیروگاه موجود
					ایستگاه تنظیم فشار گاز
					مراکز پسماند

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- احداث تاسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه آب شهر، مخازن ذخیره آب، تاسیسات مربوط به شبکه فاضلاب شهری، تاسیسات مربوط به شبکه دفع آبهای سطحی، تاسیسات مربوط به شبکه برق‌رسانی، پست برق، نیروگاه برق، تاسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تقلیل فشار، تاسیسات مربوط به شبکه مخابرات.
- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تاسیسات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نمایند بلامانع است. اما احداث ساختمانهای اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تاسیسات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است .
- استقرار بخشی از عملکردهای تاسیسات شهری به استثنای پمپ بنزین و انبار گاز با رعایت جوانب فنی و تایید کمیسیون فنی شهرداری در کاربریهای مسکونی و فضای سبز بلامانع است .

ب) استفاده ممنوع

- جانمایی هر گونه کاربری غیر از تاسیسات شهری در این اراضی غیر مجاز است.
- این کاربری صرفاً برای استفاده مجاز کاربری تاسیسات شهری در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

- ضوابط احداث تاسیسات زیربنایی عمومی شهر بر حسب نیاز از طرف سازمان متولی تعیین می شود. وفق اعلام نیاز شرکت های خدماتی و پیش بینی زمین مورد نیاز، بویژه با توجه به مسیر انتقال، توسط طرح تفصیلی ضروری است.
- تبصره: جانمایی تمامی تاسیسات مقیاس شهری در خارج از شهر و احداث آن نیازمند تهیه طرح های ویژه می باشد.
- صرفا لازم به ذکر است حداقل مساحت مورد نیاز جهت تعریف کاربری تاسیسات شهری در مقیاس های مختلف به شرح ذیل می باشد:
- تاسیسات شهری مقیاس محله : ۵۰۰ مترمربع
- تاسیسات شهری مقیاس ناحیه و منطقه : ۱۰۰۰ مترمربع
- احداث تاسیسات زیربنایی عمومی شهر بر حسب نیاز که از طرف سازمان متولی آن تعیین می شود مانند ایستگاه تقلیل فشار، پست برق و غیره برابر ضوابط قانونی در هر موقعیت و با هر مترژی بلامانع است.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل دسترسی مناسب جهت تعریف کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله ۱۲ متر، مقیاس ناحیه ۱۶ متر و مقیاس منطقه ۲۴ متر و می بایست به یک معبر دوم با عرض حداقل ۱۰ متر دسترسی داشته باشند.
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری فضای سبز (کد ۴۱۰۰)

اراضی مربوط به کاربری فضای سبز بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۳۷: طبقه بندی فعالیت کاربری فضای سبز در مقیاس ناحیه و شهر

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک و فضای سبز	۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه ای (بوستان های ناحیه ای)
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری (بوستان های اصلی شهر، پارک های جنگلی و کوهستان)

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده های مجاز

- استفاده از فضای سبز بصورت باغ ملی، پارک شهر، زمین های بازی کودکان و زمین های ورزشی سبک، دریاچه و استخر قایقرانی و شهر بازی و غرفه های نگهداری حیوانات و پرند های کوچک مجاز است.
- احداث فضاهای ورزشی برای کودکان و نوجوانان.
- احداث آب نما، استخرهای شنا، گلخانه و سایر تاسیسات جنبی.
- احداث زمین های بازی کودکان، زمین های ورزشی و استخر شنا و استقرار وسایل تفریحی قابل استفاده در فضای باز
- احداث سالن سینمای روباز
- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مجاز است.

ب) استفاده‌های مشروط

- احداث تاسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، توالت عمومی، سرایداری، تاسیسات آبرسانی و برق رسانی، ساختمان اداری پارک مشروط بر اینکه بیشتر از ۵ درصد از زمین فضای سبز را اشغال ننماید مجاز است.
- احداث غرفه‌های تجاری در داخل پارک ها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری و واحدهای پذیرایی مانند غرفه فروش چای و اغذیه مشروط به عدم صدور مجوز تجاری در داخل پارکها مجاز است.
- پیش‌بینی عملکردهای ورزشی و تفریحی روباز حداکثر تا ۲۵ درصد سطح، توسط مجریان فضای سبز عمومی مجاز است.
- مالکین باغ‌هایی که کاربری زمین آنها فضای سبز تعیین شده است در صورت حفظ باغ علاوه بر موارد مندرج در استفاده‌های مجاز این کاربری می‌توانند ۵ درصد از سطح باغ را به رستوران، هتل، تالار پذیرایی و فروشگاه های خاص که مورد موافقت شهرداری است تخصیص دهند مشروط بر اینکه باغ به صورت عمومی مورد استفاده قرار گیرد و مکان گزینی و جانمایی قسمت ساختمانی مجموعه نیز به تایید کمیته فنی و مشاور طرح برسد.
- چنانچه کاربری پلاک و فضای سبز به باغات و اراضی کشاورزی داده شده باشد و مالکین تمایل به حفظ و استفاده از محصول آنها را داشته باشند، می‌توانند نسبت به محصور نمودن زمین با دیوار مشبک آجری یا نرده اقدام و این اراضی را در تملک خود نگاه دارند.

ج) استفاده ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است .
- تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر غیر مجاز است .
- احداث واحد مسکونی در این اراضی غیر مجاز است .
- در صورت انجام هر گونه تغییر در کاربری این اراضی، شهرداری باید نسبت به تملک و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی اقدام نماید.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۳۸-۷: ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز در مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۵	۵	۲۵۰۰	۱
شهر	۵	۵	۱۰۰۰۰	۱

- در قسمت هایی از شهر (بافت پر) که تامین زمین وفق ضوابط این طرح، به میزان مناسب و موقعیت مناسب، با محدودیت جدی رو به رو است. حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می شود این مساحت نمی تواند از ۶۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری های پارک موجود از این قاعده مستثنی بوده و می بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

- حداکثر سطح اشغال نگهبانی پارک ها ۵۰ مترمربع است.
- در پارکهای با عملکرد شهری که مساحت آن ها ۲۰ هکتار و بیشتر باشد ایجاد باغ وحش، آکواریوم، سینمای روباز و مراکز خود اشتغالی، استخرهای مناسب برای قایقرانی و سایر فضاهای تفریحی فراغتی با تاییدیه کمیسیون ماده پنج بلامانع است.
- در هریک از پارک های شهر با عملکرد ناحیه ای و شهری می توان سطحی از پارک را برای ایجاد سازه های موقت اختصاص داد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفای حریق و ... الزامی است.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- ورودی اصلی پارکهای عمومی بر حسب سطوح مختلف نواحی و مراکز شهری بایستی به اصلی ترین گذرگاه آن سطح از تقسیمات شهری دسترسی داشته باشند.
- حداقل دسترسی مناسب جهت تعریف کاربری فضای سبز مقیاس ناحیه ۱۶ متر و مقیاس منطقه ۳۰ متر می باشد.
- به ازای هر ۳۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.
- در صورت تخصیص بخشی از فضای پارک به وسایلی استفاده آنها مستلزم تهیه بلیط می باشد، می توان برای محصور کردن از نرده استفاده نمود در این صورت به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زمین، احداث یک واحد پارکینگ ضروری است.

□ کاربری حریم (کد ۴۲۰۰)

اراضی مربوط به کاربری حریم شبکه های زیربنایی بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول موارد زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۳۹: طبقه بندی فعالیت کاربری حریم

رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	تعریف فعالیت
۴۲۱۰	عوارض طبیعی	۴۲۱۱			بستر و حریم آبراه ها و رودخانه ها
		۴۲۱۲			بستر و حریم کال ها و مسیل ها
		۴۲۱۳			بستر و حریم قنوات و گسل ها
۴۲۲۰	حریم	۴۲۲۱	شبکه های زیربنایی		حریم شبکه راه ها و محورهای ارتباطی
		۴۲۲۲			حریم شبکه آب و تاسیسات
		۴۲۲۳			حریم شبکه فاضلاب
		۴۲۲۴			حریم شبکه برق و تاسیسات مربوطه
		۴۲۲۵			حریم شبکه گاز و تاسیسات مربوطه
		۴۲۲۶			حریم شبکه انتقال نفت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۲۰۰			

- هماهنگی و کنترل این قسمت از برنامه ریزی کاربری اراضی منطبق با ضوابط و مقررات قانونی مرتبط با هر یک از نهادهای متولی خواهد بود.

- تبصره: حفظ بستر و حریم مسیل‌ها به صورت سبز و باز به عنوان سبز پیاده‌راه‌های شهری و با در نظر داشتن اتصال و امتداد آن در کل شهر مورد تاکید است.

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- بطور کلی حریمها و اراضی طبیعی و فضاهاى سبز حفاظتی؛ باید به صورت زمین های آزاد و بدون هیچگونه ساخت و سازی حفظ شوند که میزان آن توسط سازمان متولی تعیین خواهد شد.

ب) استفاده‌های مشروط

- از حریمها به استثنای حریم آثار تاریخی، می‌توان بعنوان فضای سبز استفاده نمود. مشروط بر اینکه احداث بنا در آن صورت نگیرد و در حریمهایی که فضای سبز درختی مجاز نیست از فضای سبز چمنی استفاده نمود .
- از حریمها می‌توان بعنوان معبر پیاده‌رو و یا سواره‌رو و در حد مجاز برابر مقررات متولی حریم استفاده کرد. مشروط بر اینکه اولاً تاسیسات مهم زیربنایی در آنها احداث نگردد و ثانیاً از این معابر هیچگونه دسترسی به پلاکها صورت نگیرد .
- از حریمهای خط انتقال نیرو، خط لوله گاز و جاده مشروط به موافقت سازمان متولی آن، می‌توان بعنوان اراضی کشاورزی استفاده نمود.

ج) استفاده ممنوع

هر گونه استفاده از حریم به جز استفاده های مجاز و مشروط ذکر شده غیر مجاز می باشد.

□ کاربری میراث تاریخی (کد ۵۰۰۰)

اراضی مربوط به کاربری میراث تاریخی بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول موارد زیر می‌گردد:

جدول شماره ۷-۴۰: طبقه بندی فعالیتی کاربری میراث تاریخی

رمز	کاربری	رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
۵۰۰۰	میراث تاریخی	۵۱۰۰	تاریخی	۵۱۱۰	شهر
۵۱۱۱					اماکن و محوطه های تاریخی
۵۱۱۲					موزه ها
۵۱۱۳					بناهای یادبود
۵۱۱۴					آرامگاه مشاهیر
۵۱۱۵					اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان

رعایت کلیه حرایم آثار با ارزش طبیعی و تاریخی شهرها الزامی می باشد. کلیه ضوابط مربوط به عرصه آثار تاریخی اعلام شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و آثار فرهنگی استان خراسان رضوی به تفصیل در بند مربوط به حرائم آثار تاریخی -ارزشمند (۷-۱۲-۶) ذکر گردیده است.

- لازم به ذکر است ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی در خصوص عرصه و حریم کلیه محدوده های مصوب آن وزارت خانه ارجع بر ضوابط دیگر خواهد بود.

□ کاربری باغات و کشاورزی (کد ۶۰۰۰)

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و کشاورزی در داخل محدوده شهری

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

جدول شماره ۷-۴: طبقه بندی فعالیتی کاربری باغات و کشاورزی

رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	تعریف فعالیت
۶۰۰۰	باغات و کشاورزی	۶۱۰۰	کشاورزی	۶۱۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
				۶۱۱۲	گلخانه ها
		۶۲۰۰	باغات	۶۲۱۱	باغات مثمر
				۶۲۲۲	باغات آستان قدس رضوی
				۶۲۲۳	باغات گیاه شناسی

- حدنصاب تفکیک باغات در محدوده شهرها برابر با ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۱۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۵ درصد با دو طبقه.
- در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود:
- ✓ در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، تراکم ساختمانی ۲۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ سطح زمین.
- ✓ در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا، تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر اشغال ۱۵٪ سطح زمین.
- تبصره یک: باغات تفکیک شده موجود که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول این ضابطه هستند.
- تبصره دو: در صورت احداث ساختمان مسکونی، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.
- تبصره سه: در صورت استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتجلس تفکیکی قید شود.

□ کاربری تفریحی - گردشگری (کد ۷۰۰۰)

اراضی مربوط به کاربری تفریحی-گردشگری بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۴۲: طبقه بندی فعالیتی کاربری تفریحی - گردشگری

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۷۰۰۰	تفریحی - گردشگری	۷۱۰۰	تفریحی	۷۱۱۰	شهر	۷۱۱۱	شهر بازی تفریحی ویژه
						۷۱۱۲	پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و...
						۷۱۱۳	باغات موضوعی (باغ گل ها- باغ پرندگان و...)
						۷۱۱۴	مجموعه ها و مراکز تفریحی ورزشی
						۷۱۱۵	باغ وحش موجود

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده های مجاز

- ایجاد فضای سبز و ورزشی سرباز و غرفه های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانسها مسافرتی، شعب بانکها و موسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی و گل فروشی در داخل مجموعه تفریحی گردشگری با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است.
- احداث موزه یا نمایشگاه، آثار هنری، تاریخی، دستی و صنعتی بومی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوط مجاز است.

ب) استفاده ممنوع

- ایجاد فضاهای تفریحی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مراکز بزرگ پزشکی، کاربری های صنعتی مجاز نمی باشد.
- این اراضی صرفا برای کاربری تفریحی گردشگری و استفاده های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۴۳: ضوابط مربوط به کاربری تفریحی - گردشگری

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
مجموعه ها و مراکز ورزشی فراغتی	۴۰	۸۰	۴۰۰۰	۲
مجموعه های گردشگری تفریحی (اکواریوم، باغات موضوعی، شهر بازی و ...)	۱۰	۲۰		۲

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل دسترسی مناسب جهت تعریف کاربری تفریحی - گردشگری ۲۴ متر بوده و می باید به یک دسترسی پشتیبان نیز دسترسی داشته باشد.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای تاسیسات تفریحی - گردشگری یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری اقامتی (کد ۷۲۰۰)

اراضی مربوط به کاربری اقامتی بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت‌های زیر می‌گردد:
جدول شماره ۷-۴۴: طبقه بندی فعالیت کاربری اقامتی

رمز	کاربری	رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
۷۰۰۰	تفریحی گردشگری	۷۲۰۰	اقامتی	۷۲۱۰	شهر
					هتل
					متل
					هتل آپارتمان
					مسافرخانه و مهمانپذیر
					خانه زواری، خانه مسافر
					مهمانسراها

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده‌های مجاز

- احداث کلیه تاسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی و انواع تاسیسات ورزشی و سالنهای بازی و انواع واحدهای فرهنگی در داخل مراکز اقامتی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز است.
- احداث هتل، متل، مهمانسرا، مسافرخانه، اردوگاههای جهانگردی، کمپینگ، رستوران، اغذیه‌فروشی، قهوه‌خانه، چایخانه، سالنهای پذیرایی و سایر عملکردهای مرتبط مجاز است .
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در مجموعه‌های جهانگردی و پذیرایی بلامانع است.
- استقرار عملکردهای اصلی این کاربری (سالنهای غذاخوری کوچک و بزرگ، تالارهای برپایی جشن ها و برگزاری مهمانیها، مهمانپذیرها، مهمانخانه ها بلامانع است.

ب) استفاده های مشروط

- ایجاد فضای سبز و ورزشی سرباز و غرفه‌های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانس‌های مسافرتی، شعب بانکها و موسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی و گل‌فروشی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است .
- احداث موزه و یا نمایشگاه آثار هنری، تاریخی، دستی و صنعتی بومی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است .
- استقرار واحدهای پذیرایی در مجموعه‌های تجاری بلامانع است.

ج) استفاده های ممنوع

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مراکز بزرگ پزشکی، کاربری های صنعتی مجاز نمی باشد.
- این اراضی صرفا برای کاربری اقامتی و استفاده های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۴۵: ضوابط مربوط به کاربری اقامتی

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
رستوران و باشگاه	۷۰	۱۴۰	۵۰۰	۲
مسافرخانه و هتل آپارتمان	۷۰	۱۴۰	۵۰۰	۲
هتل	۷۰	۱۴۰	۱۰۰۰	۲

- ضوابط استقرار مراکز اقامتی در هر محدوده از شهر با لحاظ شرایط محیطی، پس از کنترل اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی و بر اساس سهم مسافر تعریف شده و لازم است در محاسبات مشاور طرح تفصیلی لحاظ گردد.
- تبصره: دارندگان پروانه ایجاد هتل مکلفند از مراجع مسئول در سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجوزات لازم را اخذ نمایند.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

- حداقل دسترسی مورد نیاز جهت تعریف فعالیت های رستوران و باشگاه ۱۸ متر می باشد
- حداقل دسترسی مورد نیاز مسافرخانه و هتل آپارتمان و هتل نیز ۲۴ متر می باشد.
- به ازای هر میز ۴ نفری در رستورانهای درجه یک و هر دو میز ۴ نفری در رستورانهای درجه دو یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.
- به ازای هر ۲ تخت هتل درجه یک، ۴ تخت درجه دو، ۶ تخت درجه سه و مسافرخانه یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد.
- بطور کلی برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای تاسیسات جهانگردی یک واحد پارکینگ الزامی است.

□ کاربری تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی) (کد ۸۰۰۰)

راضی مربوط به کاربری تجاری خدماتی بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۴۶: طبقه بندی فعالیتی کاربری تجاری خدماتی

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
۸۰۰۰	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)	۸۱۰۰	تجاری	۸۱۲۰	ناحیه	۸۱۲۱	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...)
							بنگاههای معاملات املاک
							بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری و کتابفروشی ها
							رستوران ها
							شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری
							شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
	غیر انتفاعی	۸۱۳۰	شهر	۸۱۳۱	خدمات فنی خودرو	۸۲۳۱	موتورسیکلت تعمیرات فروش، خدمات و فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل
							کارواش
							صرافی
							عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری ها و تبادل اوراق بهادار خدمات
۸۰۰۰	غیر انتفاعی	۸۱۳۰	شهر	۸۱۳۲	امور مالی	۸۲۳۲	شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری

رمز	کاربری			رمز	مقیاس	رمز	تعریف فعالیت
	کاربری	رمز	کاربری فرعی				
							شرکت های بازرگانی و تجاری، موسسات واردات و صادرات
							دفاتر نمایندگی های بانک های خارجی، نمایندگی خارجی موسسات تجاری
							عمده فروشی کالاهای بادوام
							راسته های صنوف و بورس لوازم
							تجاری محوری
							بازارها
							تالارهای پذیرایی
							فروشگاه های صنایع دستی و فرش
							واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک
							پلیس +۱۰
							دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)
							آموزشگاههای خصوصی
							سالن های ورزشی کوچک،
							آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی
							مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
							ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی
							درمان اعتیاد
							آمبولانس خصوصی
							مراکز ام آر ای و مشابه
							مرکز معاینه فنی خودرو
							رسانه های دیجیتال انتفاعی، مراکز کاربایی
							رادیولوژی، فیزیوتراپی
							مراکز کاربایی
							مطب دامپزشکان
							رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی
							دفاتر احزاب
							تشکل های مردم نهاد
							موسسات خیریه
							اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها
							آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده های مجاز

- احداث بازارهای دائمی و غیردائمی برای عرضه نیازهای بلند مدت ساکنان شهر و حوزه نفوذ.
- ایجاد مراکز بزرگ خرید و فروش انواع نیازهای عمومی از قبیل مراکز عرضه کالا و لوازم و مصالح ساختمانی و تاسیساتی، خرید و فروش اتومبیل و مراکزی از این قبیل و همچنین فروشگاههای زنجیره ای.
- احداث مجموعه های تجاری به صورت پاساژها و مناطق مختلط تجاری- مسکونی و تجاری - اداری از سطح مراکز تجاری ناحیه و شهر
- احداث مراکز تجاری در سطح مراکز شهری برای واحدهای عمومی و سایر مراکز خدمات اصلی و بازرگانی، دفاتر، انبار موقت کالا، سراها، بازارچه ها، تیمچه ها و سایر مراکز عمده بازرگانی و خدمات جانبی است.
- احداث شعب بانکها و موسسات اعتباری و دفاتر تجاری و شرکتهای بخش خصوصی.

- ایجاد سینما، تئاتر، نمایشگاه و ورزشگاه خصوصی، آموزشگاه ها (راندگی، کامپیوتر) و داروخانه ها، کارگاه ها و واحدهای تولیدی کوچک غیرمزام (از نظر صدا، بو، منظر، لرزش و فاضلاب) در این کاربری بلامانع است.
- احداث مراکز تجاری در سطح ناحیه برای واحدهای خرید هفتگی و بعضی از مراکز عمدهفروشی از قبیل داروخانه، خشکشویی، قنادی، پارچهفروشی، ساعتسازی و... با رعایت ضوابط امور صنفی است..
- احداث مراکز تجاری در سطح محلهای برای ارزاق عمومی و خرید روزانه ساکنین همان محله است از قبیل نانوايي، سبزیفروشی، قصابی، لبنیاتی، خیاطی، خواربار فروشی، با رعایت ضوابط امور صنفی.
- بطور کلی همه گونه استفاده از قبیل آموزشی، ورزشی، توریستی و غیره به جزء صنعتی و کارگاهی مزام و آلودهکننده مجاز است.

ب) استفادههای مشروط

- احداث واحدهای مسکونی در حوزه مرکز شهر - ناحیه و محله بطور مختلط با واحدهای تجاری و اداری به شرط رعایت ضوابط حوزه مسکونی در طرح جامع شهر بلامانع است .
- احداث واحدهای مسکونی در حوزه تجاری مراکز ناحیه و محله در طبقات فوقانی ساختمانهای تجاری مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزای واحدهای مسکونی به فضای باز قطعه زمین و معبر مجاور مجاز است .
- احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل در حد تعویض روغن، آپاراتی، تنظیم موتور، بالانس چرخ، تنظیم فرمان، کارواش با تامین محل تعمیر و پارک به تعداد مورد نیاز و محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری بطوریکه هیچگونه آلودگی زیست محیطی نداشته باشد مجاز است .
- احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست، مخابرات و تاسیسات آب، برق و گاز مشروط به تامین فضای پارکینگ مجاز است.
- احداث حمام عمومی، هتل و مسافرخانه و سایر تاسیسات اقامتی و موسسات بهداشتی و درمانی برای استفاده مراجعان سرپایی .
- احداث واحدهای فرهنگی - هنری و مذهبی در مقیاس شهر مانند سینما، موزه مشروط به رعایت حداقل مساحت های مورد نیاز مجاز است.

ج) استفاده های ممنوع

- احداث انبارهای دائمی و سردخانههای عمده
- صافکاری، رنگ آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که دارای آلودگی صوتی و هوا می باشد.
- احداث نجاری، چوببری، تراشکاری، درب و پنجره سازی آلومینیومی و پروفیلی و سایر صنوفی که مزاحمت برای کاربریهای همجوار داشته باشد.
- در استفاده های مختلط، استقرار واحدهای تجاری و خدماتی در طبقات فوقانی غیر مجاز است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۴۷: ضوابط مربوط به کاربری تجاری مقیاس ناحیه و شهر

مقیاس	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
ناحیه	۸۰	۲۰۰	۲۰۰	۳
شهر	۸۰	۳۰۰	۳۰۰	۴

- نحوه تخصیص جرم در کاربری تجاری مقیاس ناحیه بصورت، سطح اشغال طبقات همکف و اول ۸۰ درصد، طبقه دوم ۴۰ درصد پیش بینی شده است.

- نحوه تخصیص جرم در کاربری تجاری مقیاس شهر بصورت، سطح اشغال طبقات همکف و اول ۸۰ درصد، طبقات دوم و سوم ۷۰ درصد پیش بینی شده است.

○ تبصره: کاربری‌های تجاری موجود که در مقیاس شهری و ناحیه‌ای عمل می‌کنند در صورت داشتن سند شش دانگ و مساحت زیر ۵۰ متر مربع سطح اشغال ۱۰۰ درصد می‌باشد.

- در صورتیکه زمین دارای دو ممر بصورت شمالی - جنوبی و یا شرقی - غربی باشد سطح اشغال می‌تواند در طبقه همکف و اول افزایش یافته و بصورت ۱۰۰ درصد استفاده گردد و در طبقات دوم و سوم ضابطه ۵۰ درصد در هر طبقه رعایت شود.

- در صورتیکه زمین دارای یک ممر باشد ۱۰ درصد سطح زمین باید در منتهی الیه زمین بصورت نورگیر و یا پاسیو احداث گردد (بصورت گلکاری و آبنما)

- عقب نشینی جانبی حداقل ۱/۵ متر پس از ارتفاع ۷/۵ متر (مجموع طبقه همکف و اول) از بر املاک مجاور به منظور نورگیری طبقات فوقانی و تعبیه پله اضطراری و تسهیلات احتمالی الزامی است. چنانچه بعثت عرض کم زمین (مانده زمین از ۵ متر کمتر باشد) و نتوان در این طبقات عقب‌نشینی جانبی را به نسبت پلاک مجاور بعمل آورد ساختمان مشمول محدودیت ارتفاع خواهد شد و حداکثر ۲ طبقه (همکف و طبقه اول) مجاز است.

- کف پنجره‌هایی که مشرف به خیابان اصلی نبوده و مشرف به مناطق مسکونی است باید به میزان ۱/۷ متر از کف اتاق فاصله داشته باشد.

- حد نصاب تفکیک واحد در کاربری تجاری مقیاس ناحیه ۲۴ مترمربع و در کاربری تجاری مقیاس شهر ۳۰ مترمربع می‌باشد.

- کف پنجره‌هایی که مشرف به خیابان اصلی نبوده و مشرف به مناطق مسکونی است باید به میزان ۱/۷ متر از کف اتاق فاصله داشته باشد.

- رعایت سایر ضوابط مربوط به احداث ساختمان و همچنین ضوابط پارکینگ الزامی است.

- رعایت نمای ساختمان بر اساس ضابطه شهرداری قبل از پایان کار بهره برداری الزامی است.

- تامین پارکینگ مورد نیاز کاربری تجاری در مقیاس مجتمع و پاساژ در داخل آن مجموعه الزامی است.

- به استثنای سطوح پارکینگ، انباری، موتورخانه، سرویس‌ها و زیرزمین (جهت استفاده به غیر از تجاری) سایر سطوح ساخته شده جزء تراکم محسوب می‌گردد.

- عرض پله‌های دسترسی بصورت یک طرفه حداقل ۲ متر و به صورت دو طرفه در هر طرف ۱/۵ متر است.

-احداث مجتمع هاى تجارى (پاساژ) در اراضى کاربرى تجارى در عملكردهاى شهرى و ناحيه‌اى مجاز است. در اين مجتمع ها كليہ ضوابط و مقررات مربوط بايد رعايت گردد و حداقل ۴۰ درصد از سطح زير بنا در هر طبقه بايد جهت عبور و مرور مراجعين در نظر گرفته شود.

-بانكها بر حسب مقياس عملكردى و بسته به موقعيت استقرار آنها در محلات، نواحى و مناطق شهرى و حاشيه بلوارها و خيابانهاى اصلى شهر تابع ضوابط و مقررات ساختمانهاى تجارى بوده و در هر مورد براى احداث شعب ادارى - تجارى مكلف به كسب پروانه ساختمانى از شهردارى مى‌باشند و ضوابط پاركنگ ويژه براى كاركنان و متقاضيان دارند.

-تعبيه شير آتش‌نشاني در مجتمعهاى تجارى مقياس شهرى و منطقه‌اى و ناحيه‌اى الزامى است.
-واحد تجارى به صورت نمايشگاه فقط در طبقه همكف مجاز است و طبقات بالاتر به دفاتر تجارى و ادارى و شركتها اختصاص خواهد داشت.

-ارتفاع طبقات در طبقه همكف ۴/۵ متر و در ساير طبقات ۳/۲ متر است.
-استقرار عملكرد تجارى در مجاورت گذرهاى با عرض كمتر از ۱۲ متر غير مجاز است.
-ايجاد زيرزمين جهت انبار و تاسيسات مجاز است و جزء تراكم محاسبه نخواهد شد.

-تعبيه و احداث تاسيسات ايمنى و بهداشتى و اطفاء حريق و نورگيرى كافى براى واحدهاى تجارى ضرورى است. در اين صورت احداث سرويس تواليت عمومى بازى هر ۱۰ واحد تجارى به تفكيك زنانه و مردانه و قابل استفاده براى معلولين ضرورى است. در مورد تك واحدهاى تجارى در صورت نياز به احداث تواليت، تعبيه سيفون اجبارى است. بهر صورت تعبيه يك شير برداشت در واحد تجارى الزامى است.

-كليہ ضوابط و مقررات ويژه مربوط به معلولين در مجتمعهاى تجارى الزامى است.
-در كليہ خيابانها و معبرى كه در جريان طرح تفصيلى مورد تعريض قرار مى‌گيرد و کاربرى حاشيه معابر تجارى نمى‌باشد. ساخت و ساز تجارى در بدنه آنها ممنوع است و تنها تجديد بنا و احداث اماكن تجارى در حد بر تجارى مورد قبل از تعريض و حداكثر تا عمق مجاز بلامانع است.

-بخشى از کاربرى مورد نياز تجارى بخصوص در مقياس محله به صورت شناور پيش‌بيني شده است كه به صورت واحدهاى تجارى در قطعات مسكونى بوده مشروط به آنكه در بر معابر حداقل ۱۲ مترى واقع شده و در هر قطعه مسكونى تنها يك واحد تجارى با مساحت حداكثر ۳۰ مترمربع قابل احداث مى‌باشد.

نحوه دسترسى و تامين پاركنگ

-حداقل دسترسى مورد نياز براى کاربرى تجارى مقياس ناحيه تامين حداقل معبر ۱۶ متر و براى کاربرى تجارى مقياس شهر حداقل تامين دسترسى ۲۴ متر الزامى است.

-در کاربرى تجارى ناحيه به ازاي هر ۲ واحد تجارى تامين يك واحد پاركنگ ضرورى است.
-در کاربرى تجارى مقياس شهر به ازاي هر واحد تجارى و يا مابه ازاي ۵۰ درصد مجموع زيربناي تجارى (با احتساب مشاعات) در مجتمع هاى تجارى يك واحد پاركنگ موردنياز است.

سایر ضوابط مربوطه

- کاربری های تجاری موجود که در مقیاس شهری و ناحیه ای عمل می کنند در صورت داشتن سند شش دانگ و مساحت زیر ۵۰ متر مربع سطح اشغال ۱۰۰ درصد می باشد.
- در صورتی که زمین دارای یک ممر باشد، ۱۰٪ سطح زمین بایستی در منتهی الیه زمین به صورت نورگیر و یا پاسیو احداث گردد (به صورت گلکاری و آب نما).
- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف معادل ۵ متر است. در معابر موجود میانگین ارتفاع ساخته شده ملاک عمل می باشد.
- کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری با توجه به طرح و نقشه تفصیلی (پروفیل طولی و عرضی معبر) تعیین می گردد.
- ارتفاع نیم طبقه اول حداقل ۲/۶۰ متر است.
- تبصره: در صورت احداث کاربری فرهنگی-ورزشی با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقات تا میزان ۸ متر مجاز می باشد.
- تبصره: در قطعات تجاری-خدماتی احداث پیلوت مجاز نمی باشد.
- احداث پاساژ یا مجتمع های کاملاً تجاری و خدماتی در این حوزه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات احداث پاساژ خواهد بود. بدیهی است احداث مجتمع های تجاری-خدماتی فقط در قطعات ۱۰۰۰ مترمربعی و بالاتر مجاز است.
- رعایت حداقل ۳۰ درصد فضای باز در مجتمع های تجاری الزامی است.
- رعایت ۵ متر عقب نشینی از هر قطعه جهت تأمین پیشخوان برای محوطه سازی جلوی مجتمع الزامی است.
- در مجتمع های تجاری به ازای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ یا به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مجتمع های تجاری، پاساژها، ۲ واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

□ کاربری صنعتی - کارگاهی کد الف (کد ۹۱۰۰)

اراضی مربوط به کاربری صنعتی-کارگاهی بر اساس جدول طبقه بندی کاربری زمین در طرح جامع مشمول فعالیت های زیر می گردد:

جدول شماره ۷-۴۸: طبقه بندی فعالیتی کاربری صنعتی - کارگاهی کد الف

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	گروه	رمز	عملکرد	شرح فعالیت
۹۰۰۰	صنعتی	۹۱۰۰	صنعتی گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶ ۱۳۷۸/۱۲/ هیات مدیران با اصلاحات بعدی	۹۱۱۰	غذایی و کشاورزی	۹۱۱۱	غذایی	تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو بسته بندی خرما بدون شستشو واحد تولید آبنبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰ تن در سال واحد تولید نبات(نبات ریزی) واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی نمک و ادویه جات واحد بسته بندی چای واحد بسته بندی قهوه واحد تولید نان صنعتی تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی عسل تولید بستنی تا ۳۰۰ تن در سال تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال واحد تولید آج موم(مخصوص کندوی عسل) واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند) واحد تولید نان بستنی واحد بسته بندی گلاب واحد بسته بندی عرقیات گیاهی واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب بسته بندی آب میوه از کنسانتره بدون شستشو

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	گروه	رمز	عملکرد	شرح فعالیت
								واحد تولید غذای آماده تا ۹۰۰ تن در سال
								واحد پخت آجیل
								واحد تولید پودر قارچ مشروط به عدم وجود عملیات شستشو در فرآیند تولید
								واحد جمع آوری شیر تا ظرفیت ۵۰ تن در روز در مراکز شهری
								واحد تولید پودر پوست پسته
								واحد بسته بندی عرقیات و داروهای گیاهی
								واحد بسته بندی گوشت قرمز و سفید
								واحد بسته بندی سمنو
								واحد بسته بندی تخم مرغ
								واحد زنبورداری و پرورش ملکه(تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)
								واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۵۰۰ قطعه
								واحد پرورش کرم ابریشم
								واحد نگهداری ماهی تزئینی
								آزمایشگاه دامپزشکی
								واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد یک هکتار
								واحد تولید گرده خرما
								واحد پرورش کبک و بلدرچین تا ۱۰۰ قطعه در سال
								پرورش بوقلمون تا ۱۰۰ (یکصد) قطعه
								باغ گیاه شناسی و پارک نمونه
								واحدهای قالبیافی، زیلوبافی و نمد مالی دستی و دستیافت ها
								شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
								جوراب بافی حداکثر سه دستگاه(با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
								کشپافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن درسال)
								واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ (سی هزار) دست انواع لباس و پوشاک در سال

[illegible]

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	گروه	رمز	عملکرد	شرح فعالیت
								واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی
								واحد میل سازی وسایر مصنوعات چوبی تا ۳۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد
								واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
								واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
								تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی
								واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
								واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
								واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۳۰۰ دستگاه در سال
								واحد تولید کاربن و استنسیل از کاغذ آماده
								واحد تولید ساز های سنتی
								واحد تولید کپسول مومی کیک از کاغذ آماده
								تا ۹۰۰۰ متر مربع در سال ب آپواحد تولید مصنوعات چوبی ساخته شده از
								واحد قلمزنی انواع فلزات
								واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش (صرفا در کاربری کارگاهی)
								واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی (صرفا در کاربری کارگاهی)
								واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفا در کاربری کارگاهی)
								واحد های طراحی، مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش (صرفا در کاربری کارگاهی)
								واحد های صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال (صرفا کاربری کارگاهی)
								واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده
								واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)
								واحد طراحی، مونتاژ کولر ماشین
								واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز
								واحد تولید ترموستات
								واحد مونتاژ سردخانه با ظرفیت ۳۰۰ تن در سال
					صنایع فلزی و صنایع کانی غیر فلزی	۹۱۴۰	۹۱۴۱	صنایع فلزی

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	گروه	رمز	عملکرد	شرح فعالیت
								واحد برش صفحات آهن استیل با سه دستگاه برش(صرفا در کاربری کارگاهی)
								واحد تولید قفس حیوانات(بدون ریخته گری و آبکاری)
								واحد تولید منبع انبساط دو جداره(بدون ریخته گری و آبکاری) و (صرفا در کاربری کارگاهی)
								واحد طراحی و مونتاژ ماشین آلات آتش نشانی(صرفا کاربری کارگاهی)
								واحد مونتر پرده کرکره فلزی از ورق آماده
								واحد مونتاژ باسکول و ترازو
								واحد مونتاژ کمک فتر
								مونتاژ کمربند ایمنی
								واحد طلا سازی
								واحد طراحی و مونتاژ کیسه ایمنی هوای خودرو در حد مونتاژ
								واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب
								واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره
						۹۱۴۲	صنایع کانی غیر فلزی	واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی(صنایع دستی)
								واحد تولید پودر جوشکاری
								واحد تولید بتن آماده
								واحد تولید کنتاکت لنز
								واحد تولید آب مقطر
								واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان(با استفاده از رول آماده)
								واحد صرفا برش اسکاچ ظرفشویی
								واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
								واحد تولید درب و پنجره پلاستیکی از پروفیل آماده
						۹۱۵۰	صنایع شیمیایی	واحد مونتاژ محصولات پلاستیکی(قطعات و لوازم پلاستیکی، سرویس بهداشتی، مکانیزم تخلیه آب توالت فرنگی، سیفون پلاستیکی و موارد مشابه)
								واحد مونتاژ قطعات پلاستیکی خودرو شامل نوار دور شیشه، شلنگ های بنزینی، کلاهیک دلیکو، وایر شمع، تا ظرفیت ۵۰ تن در سال
								واحد تولید دندان مصنوعی تا ظرفیت ۵۰ تن در سال
								واحد تولید مفاصل مصنوعی بدن، لگن مصنوعی و غیره تا ظرفیت ۱۰۰ هزار عدد در سال
								واحد مونتاژ سمپاش

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	گروه	رمز	عملکرد	شرح فعالیت
								واحد بسته بندی سوداکاستیک
								واحد تولید موارد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)
								واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
								واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
								واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن
								واحد تولید اسانس، تنطور، الکلونید از مواد شیمیایی و طبیعی
								واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک تا ۳۰۰ تن در سال
								واحد تولید سرنگ های تزریقی از پیش پر شده و محصولات دارویی به صورت ویال
								واحد تولید عدسی های چشمی
								واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)
								واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات
								واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.
								واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک
								واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
								واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آرایشگاهی بدون آبکاری
								واحد تولید انواع ساعت
								واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ
								واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری به صورت مونتاژ
								واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری
								واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن
								واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)
								واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس
								واحد تولید آفتامات
								واحد تولید مودم و میکروکنترل
								واحد طراحی و مونتاژ تایمر
								واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری
								واحد تولید تابلوهای تبلیغاتی در حد مونتاژ
								واحد تولید چراغ قوه شارژی خوشیدی(مونتاژ)
								واحد تعمیر، بازسازی و مونتاژ دستگاه های زیراکس و کپی

رمز	کاربری	رمز	کاربری فرعی	رمز	گروه	رمز	عملکرد	شرح فعالیت
								مونتاژ کیت میکسری و کیت انژکتوری
								واحد تولید سیم کارت و کارت شارژ
								مونتاژ کلید فشار قوی
								واحد مونتاژ و بسته بندی لامپ کم مصرف بدون هرگونه تزریق گاز در مقیاس کارگاهی
								مونتاژ و بسته بندی ماشین آلات در حد کارگاهی
						۹۱۸۱	ماشین سازی	واحد تولید تجهیزات جک های سقفی
								واحد ماشین آلات رنگ آمیزی میکرو ارگانسیم
								سواری و وانت بت واحد نصب تجهیزات
								مراکز معاینه فنی خودروهای سبک
								نمایندگی های فروش و تعمیرگاه های مجاز شرکت های خودروسازی برای خودروهای سبک
								جمع آوری ضایعات فلزی تا ۳۰۰۰ تن در سال
						۹۱۸۲	خدمات فنی	
						۹۱۹۰	صنایع بازیافت	

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین :

الف) استفاده های مجاز

- ایجاد کارگاه ها و مراکز صنعتی و تولیدی غیرمزام شهریه که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچ گونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم نمی کند و دارای مجوز از اداره محیط زیست باشد.

- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه صنایع (گروه های الف) در داخل مجموعه های صنعتی (گروه های الف)

- احداث دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی وابسته به واحد صنعتی منوط به عدم تفکیک از کل پلاک حداکثر با ۱۰ درصد سطح اشغال در یک طبقه.

- ایجاد گاراژهای باربری و انبارداری به صورت محدود با در نظر گرفتن فضایی برای انبار نمودن موقت کالا در داخل مجموعه.

ب) استفاده ممنوع

- هرگونه استفاده بجز موارد مجاز مذکور، ممنوع است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا:

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این کاربری به شرح جدول ذیل است:

جدول شماره ۷-۴۹: ضوابط مربوط به کاربری صنعتی - کارگاهی

کاربری	حداکثر سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	تعداد طبقات
صنعتی-کارگاهی	۴۰	۶۰	۱۰۰٪	۲

* تعیین حداقل مساحت مورد نیاز برای فضاهای پشتیبان خدمات، متناسب با نوع فعالیت کارگاه و مساحت تحت پوشش خدمات دهی هر یک از آن‌ها با توجه به ضوابط و استانداردهای واحد متولی ذیربط توسط طرح تفصیلی خواهد بود.

-حد نصاب تفکیک واحدهای صنعتی منفرد ۵۰ مترمربع است؛ بدیهی است کاربری‌های صنعتی موجود از این قاعده مستثنی بوده و می‌بایست مطابق با وضع موجود تثبیت گردند.

-حداقل ۲۰ درصد از سطح زمین بایستی به فضای سبز اختصاص یابد.

-توصیه می‌شود چیدمان و الگوی استقرار واحدهای صنعتی و طراحی فضای سبز داخل قطعه با تاکید بر ملاحظات زیست محیطی و ایمنی صورت گیرد.

-طبقه همکف بعنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد.

-در اراضی که بصورت مجموعه صنعتی (گروه‌های الف) احداث می‌گردد محل استقرار ساختمان در منتهی‌الهی دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ساختمان ۵ متر و ۶۰ درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه مجاز است.

-اختصاص ۳۰ درصد از فضای باز به درختکاری و فضای سبز الزامی است.

-اجرای نمای ساختمان مجموعه اعم از داخل و خارج (مجاور گذرگاه) الزامی است.

-دیوار سازی بر اصلی ساختمان و اداری واحدهای صنعتی با ارتفاع ۱/۵ متر دیوار چینی (آجر یا سنگ) و تا ارتفاع ۲/۵ متر نرده کشی لازم الاجراست.

-رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) و همچنین احداث و تغییر تاسیسات ایمنی از قبیل تاسیسات خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

نحوه دسترسی و تامین پارکینگ

-تامین دسترسی کاربری صنعتی از طریق معابر با حداقل عرض ۲۴ متر تامین می‌گردد.

-موقعیت اشغال بنا به نحوی طراحی و اجرا گردد که ۳ طرف (غیرمجاور با معبر) آن حداقل برابر ۳ متر باز بوده و امکان حرکت وسایط نقلیه در شرایط اضطراری در اطراف بنا وجود داشته باشد. قسمت‌های مجاور با معبر در صورت تایید سازمان آتش‌نشانی، امکان حذف فاصله فوق وجود دارد.

-پیش‌بینی محل توقف و بارگیری در فضای باز قطعه ضروری است.

-به جهت تامین پارکینگ مورد نیاز، به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

جدول شماره ۷-۵: خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان

کارکرد اصلی	کاربری	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	تعداد طبقات	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	پارکینگ
مسکونی	مسکونی تراکم کم	۱۰۰٪	۵۰٪	۲ طبقه	۲۰۰		- احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در ساختمانهای ویلایی یا چند واحدی الزامی است. - اگر زیربنای هر واحد مسکونی اعم از ویلا یا آپارتمان بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد به ازای هر ۱۵۰ متر مربع یک پارکینگ اضافه می‌شود. - در مجتمعهای آپارتمانی به ازای هر واحد آپارتمان کمتر از ۷۵ متر مربع ۰.۵ واحد و به ازای هر واحد آپارتمان با مساحت زیربنای بیشتر از ۷۵ متر مربع یک واحد پارکینگ تامین گردد. - در مجتمع های مسکونی حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداکثر ۲۵ واحد مسکونی ۵ متر، مگر اینکه پارکینگ دارای ۲ راه ورودی و خروجی جداگانه و هر یک به عرض ۳.۵ متر باشد. - از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر آنکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در اینصورت می‌توان حداکثر از دو در ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود. - در مواقعی که پارکینگ در مازاد فضای باز پیش بینی می‌شود، سطح لازم برای هر اتومبیل ۱۵ متر مربع خواهد بود. بدیهی است دسترسی اتومبیل به فضای باز بایست تامین شود. - در کلیه نواحی شهر که طرح تفصیلی آنها در بافت خالی طراحی می‌گردد، رعایت ضوابط فوق الذکر الزامی بوده و در بافت پر مشروط بر آنکه امکان تجمع پلاکهای موجود از طرف مالکان فعلی و یا سایر موسسات دست اندر کار ساختمان و مسکن میسر باشد، بلامانع است. - ضوابط مربوط به رعایت حریم آثار تاریخی و نحوه ساخت و ساز مطابق با ضوابط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ضروری است.
	*مسکونی تراکم کم ویژه تاریخی	۸۰٪	۶۰٪	۱.۵ طبقه	موجود	موجود	
	مسکونی تراکم متوسط	۱۵۰٪	۵۰٪	۳ طبقه	۲۵۰	۱۰	
	مسکونی تراکم زیاد	۲۰۰٪	۵۰٪	۴ طبقه	۳۰۰	۱۲	
	مسکونی تراکم خیلی زیاد	۲۵۰٪	۵۰٪	۵ طبقه	۳۵۰	۲۴	
مسکونت دائم							

جدول شماره ۷-۱۱: ادامه خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان

کارکرد اصلی	کاربری	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	تعداد طبقات	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	پارکینگ
آموزش، آموزش، تحقیقات و فناوری	مراکز آموزش عالی و علوم دینی	۶۰٪	۳۰٪	۲ طبقه	تفکیک اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مجاز نمی باشد.	۱۸	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای واحد آموزش عالی و یا به ازای هر ۲۰ دانشجو و یا به ازای هر دو استاد و کادر اداری یک واحد پارکینگ
	آموزشی	محل	۱۰۰٪	۲ طبقه	مهد کودک ۵۰۰ و دبستان ۱۵۰۰	۱۰	به ازای هر ۲ کلاس مهد کودک، دبیرستان و مدارس فنی و حرفه ای یک واحد پارکینگ و به ازای هر کلاس درس دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس یک واحد پارکینگ
		ناحیه	۱۰۰٪	۲ طبقه	۲۵۰۰	۱۶	
		منطقه، شهر	۱۰۰٪	۲ طبقه	۳۰۰۰	۳۴	
	اداری - نظامی - انتظامی	اداری	۱۵۰٪	۵۰٪	۳ طبقه	ناحیه ۵۰۰ متر مربع و شهر ۱۰۰۰ مترمربع	به ازای هر ۳۰ متر مربع زیربنای کاربری اداری - انتظامی یا به ازای هر ۳ کارمند شاغل یک واحد پارکینگ
		انتظامی	۱۵۰٪	۵۰٪	۳ طبقه	ناحیه ۵۰۰ متر مربع و شهر ۱۰۰۰ مترمربع	عقب نشینی در بر خیابان اصلی تر به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.
	ورزشی	محل	۲۰٪	۱۰٪	۲ طبقه	۵۰۰	به ازای هر ۲۰ نفر تماشاچی در سالنهای سرپوشیده و میدانی ورزشی یک پارکینگ و یا به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین یک پارکینگ
		ناحیه	۶۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	۱۰۰۰	
		منطقه	۶۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	۵۰۰۰	
		شهر	۶۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	۸۰۰۰	عقب نشینی جانبی در بر خیابان اصلی تر به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.
خدمات رفاهی و اجتماعی	درمانی	محل	۸۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	از طریق دو معبر ۱۶ و ۱۲	به ازای هر ۵۰ مترمربع یک واحد، یا به ازای هر یک پزشک و سه کارمند پیش بینی یک واحد پارکینگ نیز علاوه بر آن به ازای هر ۳ تخت در یک اتاق خصوصی و به ازای هر ۸ تخت در یک اتاق عمومی پیش بینی یک واحد پارکینگ.
		ناحیه	۱۰۰٪	۵۰٪	۲ طبقه	از طریق دو معبر ۱۰ و ۲۰	در درمانگاهها و مراکز بهداشتی و درمانی به ازای هر ۵ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ
		منطقه	۱۵۰٪	۵۰٪	۳ طبقه	از طریق دو معبر ۱۰ و ۲۴	
		شهر	۱۵۰٪	۵۰٪	۳ طبقه	از طریق دو معبر ۱۲ و ۲۴ متر و درمانگاه دامپزشکی ۲۰ متر	
	فرهنگی و هنری	سایر مراکز فرهنگی	۸۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	فرهنگی محل: ۵۰۰	به ازای هر ۱۰ صندلی در سینماها و سالن های نمایش یک واحد پارکینگ.
		سینما و تئاتر	۱۶۰٪	۸۰٪	۲ طبقه	فرهنگی ناحیه: ۱۰۰۰ فرهنگی شهر: ۲۰۰۰	به ازای هر ۳۰ متر مربع بنا برای کتابخانه های عمومی، سالنهای اجتماعات و تالارهای جشن ها و عروسی ها، موزه ها و... یک واحد پارکینگ
	مذهبی	محل - ناحیه	۱۰۰٪	۵۰٪	۲ طبقه	محل: ۵۰۰ ناحیه: ۸۰۰	به ازای هر ۳۰ متر مربع یک واحد پارکینگ
		شهر	۱۰۰٪	۵۰٪	۲ طبقه	۱۰۰۰ اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از سطح اشغال به کاربری تجاری بلامانع است	

جدول شماره ۷-۵۲: ادامه خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان

کارکرد اصلی	کاربری	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	تعداد طبقات	حد نصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	پارکینگ
سبز و طبیعی	پارک و فضای سبز	محله	۱۰٪	۱۰٪	۱ طبقه	۱۰	به ازای هر ۳۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ
		ناحیه	۵٪	۵٪	۱ طبقه	۱۶	
		شهر	۵٪	۵٪	۱ طبقه	۳۰	
تجاری	محله	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱ طبقه	حد نصاب واحد: ۲۰ حد نصاب زمین: ۴۰		تجاری محله: تامین پارکینگ در معبر تجاری ناحیه: به ازای هر ۲ واحد تجاری یک واحد پارکینگ تجاری شهر: به ازای هر واحد تجاری و یا مابه ازای ۵۰ درصد مجموع زیربنای تجاری (با احتساب مشاعات) در مجتمع های تجاری واحد پارکینگ موردنیاز است.
	ناحیه	۲۰۰٪ - همکف: ۸۰ درصد - اول: ۸۰ درصد - دوم: ۴۰ درصد	۸۰٪	۳ طبقه	۲۴	۱۶	
	شهر	۳۰۰٪ - همکف: ۸۰ درصد - اول: ۸۰ درصد - دوم: ۷۰ درصد - سوم: ۷۰ درصد	۸۰٪	۴ طبقه	۳۰	۲۴	
	رستوران و باشگاه	۱۴۰٪	۷۰٪	۲ طبقه	۵۰۰	۱۸	
	مسافرخانه و هتل آپارتمان					۲۴	
	هتل					۱۰۰۰	
تفریحی گردشگری	مجموعه ها و مراکز ورزشی فراغتی	۸۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	۴۰۰۰	حداقل باید به معبر ۲۴ متر به بالا و یک معبر دیگر دسترسی داشته باشد	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای تاسیسات تفریحی - گردشگری یک واحد پارکینگ
	مجموعه های گردشگری تفریحی (آکواریوم باغات موضوعی، شهر بازی و ...)	۲۰٪	۱۰٪				

جدول شماره ۷-۵۳: ادامه خلاصه ضوابط و مقررات ساختمانی ملاک عمل در طرح جامع شهر قوچان

کاربری				حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	تعداد طبقات	حد نصاب تفکیک (متر مربع)	حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	پارکینگ	
تسهیلات شهری	خدمات حمل و نقل و انبارداری	شهر	محل و ناحیه	پارکینگ عمومی	۵٪	۵٪	۱ طبقه	حداقل ۳۰۰	۱۲	
			پایانه حمل و نقل	۵۰٪	۲۵٪	۲ طبقه	پایانه جابجایی مسافر: ۱۰۰۰ ترمینال اتوبوس : ۲۰۰۰ پایانه مینی بوس : ۵۰۰۰	۲۴		
				انبار	۱۰۰٪	۵۰٪	۲ طبقه	مقیاس محل : ۵۰۰ مقیاس ناحیه و منطقه : ۱۰۰۰ مقیاس شهر : ۲۰۰۰	۱۲	
تاسیسات و تجهیزات شهری			تاسیسات و تجهیزات شهری			تجهیزات شهری محل: ۵۰۰ تجهیزات شهری مقیاس ناحیه و منطقه: ۱۰۰۰ تاسیسات شهری محل : ۵۰۰ تاسیسات شهری ناحیه و منطقه : ۱۰۰۰ تاسیسات شهری از قاعده ضوابط فوق مستثنی هستند.			تاسیسات و تجهیزات محل: ۱۲ تاسیسات و تجهیزات ناحیه: ۱۶ تاسیسات و تجهیزات منطقه : ۲۴	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زمین تاسیسات و تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ
صنعتی گروه های الف			۶۰٪	۴۰٪	۲ طبقه	۱۰۰	۲۴	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا یک واحد پارکینگ		

۷-۵- حریم شهر و تدوین ضوابط آن

۷-۵-۱- حدود و حریم شهر قوچان و مساحت آن

عوامل موثر در تعیین حریم مصوب شهر قو-چان شامل عوامل طبیعی و عوامل مصنوع انسان ساخت می باشد که به تفصیل در بخش های پیشین مورد بررسی قرار گرفته است. حریم مصوب پیشین شهر قوچان (با کسر مساحت شهر) با مساحتی حدود ۱۲۳۳۷.۸۸ هکتار، تقریباً ۸ برابر شهر بوده است. در طرح مصوب حاضر نیز پس از اعمال کلیه شاخص ها و عوامل موثر، مساحت حریم مصوب (با کسر مساحت شهر) معادل ۷۹۵۹.۹۱ هکتار پیش بینی گردیده که حدوداً ۴/۵ برابر مساحت محدوده پیشنهادی شهر می باشد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

- نقاط روستایی
- محدوده شهر پیشنهادی
- محدوده حریم پیشنهادی



عنوان نقشه: حریم و محدوده پیشنهادی شهر قوچان

مقیاس:

۱:۲۶,۰۰۰



0 0.25 0.5 1 1.5 2 Kilometers

WGS 1984

پیشروی معنا:

UTM

سیستم تصویر:

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

GIS و ترسیم:

مهسا شاد، بهاره همتی

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید:

محسن خجسته باغبان

نام فایل: Pr_border

شماره نقشه:

۷-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۴/۰۱

تاریخ تصویب طرح:

۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

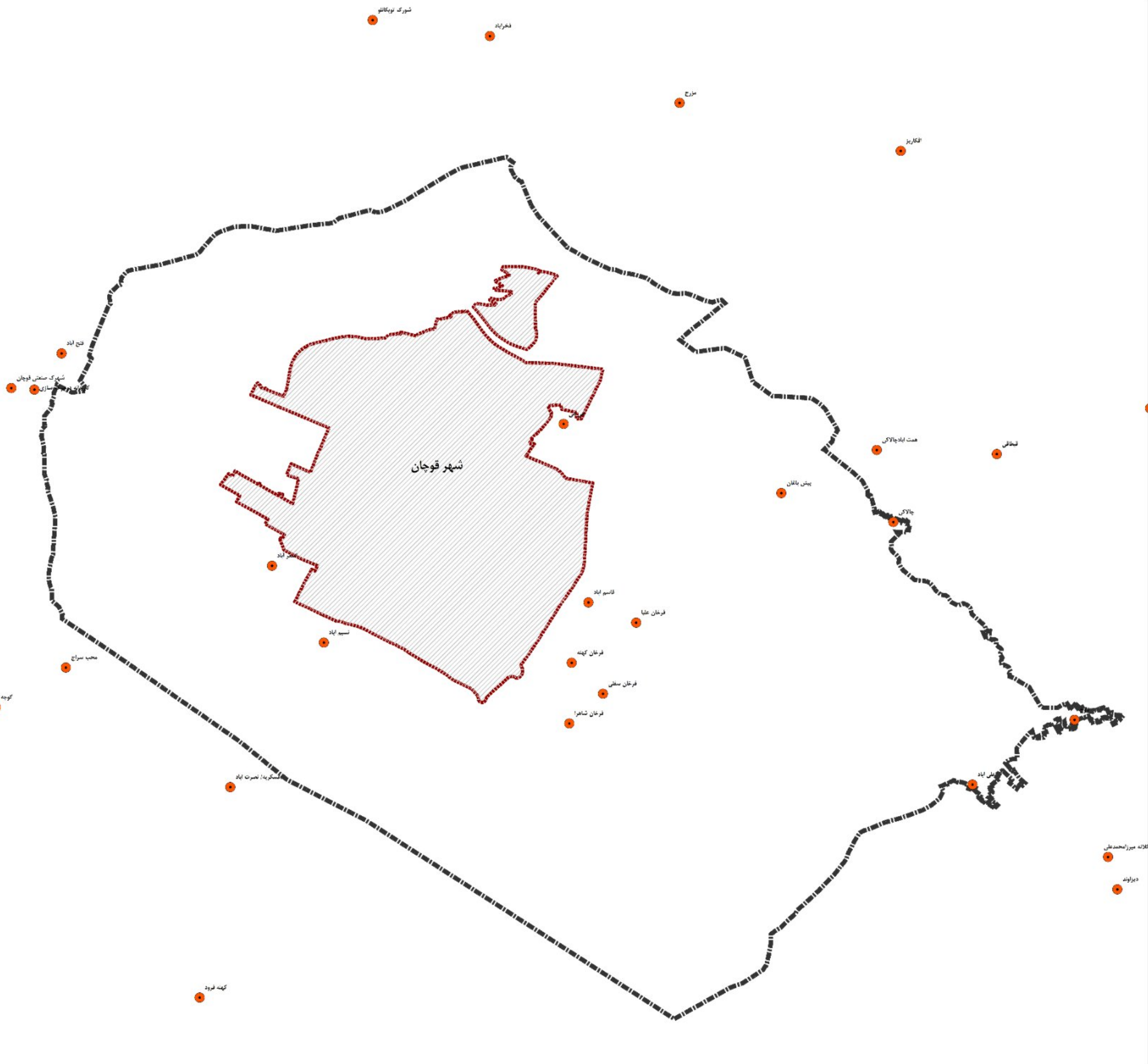
اندکس سطح 2:



اندکس سطح 1:



مهندسین مشاور معمار و شهرساز آداک



۷-۵-۲- پهنه بندی حریم پیشنهادی و ضوابط استقرار کاربری در آن

دستورالعمل "نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر" مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران که طی نامه شماره ۵۹۶۶۹/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۷ ابلاغ شده است؛ راهنما و ملاک عمل در تهیه این سند می باشد. بدیهی است صدور هرگونه پروانه در حریم شهر مطابق سند پهنه بندی حریم، مصوب شورایی عالی و ضوابط و جداول مربوطه و با اخذ مجوز کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان خواهد بود. همچنین مکان یابی هر کاربری در حریم شهر می بایست به تایید دبیرخانه کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان برسد.

مفاد قانونی ذیل و سایر قوانین و مصوبات سازمان های مربوطه در تفکیک، تعیین کاربری، ساخت و ساز و ... در داخل حریم شهر بایستی مورد استناد واقع شود:

الف - کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه آن (مصوب ۱۳۸۵/۰۸/۰۱)

ب - آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵)

ج - بخشنامه شماره ۱۰۶۱۰۰ مورخ ۹۰/۰۵/۲۳ وزارت کشور در خصوص تاکید بر حفظ اراضی زراعی و باغی

د- نامه به شماره ۹۵۹۷۲/۳۰۰ مورخ ۹۷/۰۷/۲۱ معاون محترم شهرسازی و معماری و دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و معیارهای استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی (موضوع ماده ۱۱ قانون هوای پاک)

ه- نامه به شماره ۲۱۳۳۹/۳۰۰/۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳ وزارت راه و شهرسازی در خصوص فعالیتهای مجاز در داخل حریم

و- مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون وقوع سیل در کشور به شماره ۲۰۰۲۹/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۸

پهنه بندی طرح جامع حاضر در حریم شهر قوچان شامل پهنه های ۱- پهنه کشاورزی ۲- پهنه سطوح آبی بوده که بر اساس این دستورالعمل فعالیت های قابل استقرار در پهنه های مذکور سه وضعیت مجاز، مشروط و ممنوع با علایم مشخص شده که در جدول ذیل نشان داده شده؛ پهنه های تعریف شده در حریم شهر قوچان به شرح ذیل هستند:

۲-۱. پهنه کشاورزی

پهنه ای است شامل کلیه عرصه های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی که بخش قابل توجهی از حریم پیشنهادی شهر قوچان را در برمی گیرد. بر طبق ارزیابی توان اکولوژیکی، اراضی کشاورزی شامل اراضی درجه ۱، ۲ و ۳ بوده، در ادامه مشخصات آنها به تفصیل، تشریح شده است. لازم به ذکر است این اراضی در حریم شهر بصورت پهنه کشاورزی در نقشه مشخص گردیده است.

تبصره: محدوده عرفی روستاها خارج از این اراضی محسوب می شوند.

- اراضی کشاورزی درجه ۱

- این اراضی قابلیت زراعت آبی مناسب را دارند و برای ایجاد باغات و درختان مثمر و غیرمثمر، اراضی زراعی مخلوط با باغات که صرفا به منظور فعالیت کشاورزی (زراعت و باغات در کلیه شیوه های متعارف) توان دارند و غالبا دارای چاه آب هستند.

- اراضی کشاورزی درجه ۲
این اراضی قابلیت زراعت آبی مناسب را دارند و برای ایجاد باغات و درختان مثمر و غیرمثمر، اراضی زراعی مخلوط با باغات که صرفاً به منظور فعالیت کشاورزی (زراعت و باغات در کلیه شیوه های متعارف) توان دارند.

- اراضی کشاورزی درجه ۳
این اراضی شامل اراضی می شوند که محدودیت بیشتری در ارتباط با منابع آبی و خاک و شیب و شوری زمین دارند. همچنین با برخی اصلاحات لازم از قبیل تسطیح اراضی، تامین آب، اصلاح ساختمان و بافت خاک و مواردی از این قبیل که غالباً هزینه بر هستند. می توان این اراضی را برای زراعت های آبی مهیا نمود. همچنین برداشت در این واحد به طور دائم مناسب نیست و اراضی توان کم تا متوسطی برای کشت و کار باغداری (با آبیاری)، دامپروری، مرغداری و زنبورداری دارد.

۲-۲. پهنه سطوح آبی

پهنه ای است شامل سطوح آبی طبیعی و مصنوعی، نظیر دریاچه ها، تالاب ها، رودخانه ها و مسیل ها، مخازن سدها و حرایم کمی و کیفی آن و غیره. سطوح آبی در حریم شهر قوچان شامل بستر و حریم رودخانه اترک واقع در شمال محدوده شهر و در راستای شرقی غربی و مسیل قره جوی در مرکز شهر، و بخش جنوبی شهر منتهی به سیل بند می گردد لازم به ذکر است که رودخانه سراب و کلوخی در سمت غرب حریم واقع شده اند. در رابطه با این پهنه رعایت ضوابط و مقررات آیین نامه نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و برکه ها و ... مورخ ۷۰/۰۴/۱۲ الزامی است.

همچنین مهمترین محدوده های موجود و تثبیت شده در داخل و خارج از حریم پیشنهادی شهر به شرح زیر می باشند :

➤ محدوده روستاها :

نقاط سکونت روستایی واقع شده در حریم شهر قوچان شامل روستا های فرخان ها (فرخان شاهراه، فرخان سفلی ، فرخان کهنه، فرخان علیا) ، نسیم آباد ، اصغر آباد ، هی هی، قاسم آباد، علی آباد، پیش باغان، چالاک و ناوخ می باشند که محدوده آنها بر اساس آخرین طرح هادی مصوب در حد کالبد تعریف شده طرح هادی در حریم این شهر تثبیت شده اند.

➤ آرامستان

آرامستان باغ بهشت با مساحت ۱۶۴۶۴۵ مترمربع در داخل حریم و در فاصله ۸۲۰ متری از میدان الغدیر (محور مشهد - قوچان) واقع شده؛ آرامستان باغ بهشت در غرب حریم و در مجاورت رودخانه اترک و مسیل قره جوی قرار گرفته است.

➤ تصفیه خانه فاضلاب :

تصفیه خانه فاضلاب شهر قوچان به مساحت پیش بینی شده حدود ۶ هکتار توسط سازمان آب و فاضلاب در جنوب غربی شهر قوچان واقع در شمال محور مشهد - قوچان و خارج از حریم پیشنهادی این شهر واقع شده است.

➤ محل دفع زباله :

محل دفن زباله شهر قوچان به مساحت حدود ۱۰۴۷۹۲ مترمربع در کیلومتر ۷ جاده قوچان - درگز و در خارج حریم شهر واقع شده ؛ محل دفن زباله واقع در ضلع غربی جاده بعد از پل و با بیش از دو کیلومتر فاصله از جاده اصلی واقع شده است.

• مراکز آموزشی :

دانشگاه های وضع موجود شامل دانشگاه آزاد قوچان و دانشگاه صنعتی قوچان در سمت شرق محدوده ، نرسیده به شهر قوچان و همچنین مرکز آموزشی فنی حرفه ای در سمت غرب شهر نزدیک به میدان الغدير در حریم شهر قوچان تثبیت شده اند.

• نظامی

با توجه به وجود پادگان و آمادگاه نیروی نظامی موجود در حریم شهر قوچان و با استناد به سطح موجود به مساحت ۱۱۸ هکتار که شامل محدوده آموزش نظامی و محدوده منازل مسکونی نظامی است و بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۶ درخصوص پدیده وقوع سیل در برخی از شهرها و روستاهای کشور بند ۱۴ مربوط به نقش پادگان ها بعنوان پهنه های تجهیز شده شهری در مدیریت بحران و امداد رسانی به مردم، و با توجه به قرارگیری محدوده مورد نظر در مجاورت ضلع شمال غرب شهر قوچان که بعنوان محدوده بالادست رودخانه و مسیل های شهر واقع شده؛ سطح فوق الذکر به دلیل نبود ضرورت به انتقال از داخل حریم در حریم شهر قوچان تثبیت گردید.

➤ پهنه کاربری تجاری خدماتی _انتفاعی و غیر انتفاعی :

طبق بند ۵ مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۹، مقرر شد با توجه به تعهدات احتمالی مدیریت شهری مرتبط با گشایش بلوار شهدا در سنوات گذشته در قالب تخصیص یک پلاک از سمت شرقی محور (در حد مصوب مرجع استانی) به کاربری های تجاری ، خدماتی انتفاعی و غیر انتفاعی با مقیاس عملکرد شهری و فرا شهری در حریم شهر صورت گیرد.

جدول شماره ۷-۵۴: طبقه بندی استقرار فعالیت در پهنه های حریم

کاربري های مجاز حريم											
پهنه سطوح آبی	پهنه کشاورزی										
	درجه سه	درجه دو	درجه یک								
✖	⚡	⚡	⚡	واحد توليد پرورش پرندگان زينتی تا ۱۰۰ قطعه و بيش از ۱۰۰ قطعه	۱۱۱۱	ماکيان	۱۱۱۰	صنایع کشاورزی (رد ۱.۲.۳)	۱۱۰۰	صنایع	۱۰۰۰
✖	✖	✖	✖	واحد توليد مرغ گوشتی تا ظرفيت ۱۰۰۰۰ قطعه در هر دوره ۱۰۰ قطعه و بيش از ۱۰۰ قطعه	۱۱۱۲						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بيش از ۱۰۰ قطعه در سال	۱۱۱۳						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد توليد جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفيت هر دستگاه ۷۷ هزار)	۱۱۱۴						
✖	✖	✖	✖	واحد توليد جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفيت هر دستگاه ۹۰ هزار جوجه)	۱۱۱۵						
✖	✖	✖	✖	واحد مرغ داری و پرورش بوقلمون و ساير ماکيان تا ۱۰ هزار قطعه	۱۱۱۶						
✖	✖	✖	✖	واحد پرورش بولت (جوجه مرغ تخمگذار) با ظرفيت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال	۱۱۱۷						
✖	✖	✖	✖	واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفيت ۳۰۰۰ قطعه در سال	۱۱۱۸						
✖	✖	✖	✖	واحد توليد مرغ مادر و مرغ تخمگذار تا ظرفيت ۵۰۰۰ قطعه در سال	۱۱۱۹						
✖	⚡	✖	✖	واحد پرورار بندی بره تا ۵۰۰ راس	۱۱۲۱						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش کوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ راس	۱۱۲۲	دامداری (پرورش گاو،بقره،بز و شتر)	۱۱۲۰				
✖	⚡	⚡	⚡	واحد گاوآرد شیری تا ۲۰۰ راس	۱۱۲۳						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش بز داشتی تا ۲۵۰ راس در سال	۱۱۲۴						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورار بندی گوساله تا ظرفيت ۵۰ راس	۱۱۲۵						
✖	⚡	⚡	✖	واحد شتر داری تا ۲۰ نفر	۱۱۲۶						
✖	⚡	✖	✖	واحد پرورش کوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ تا ۲۵۰۰ هراس	۱۱۲۷						
✖	✖	✖	✖	واحد گاو داری شیری از ۲۰ تا ۵۰ راس	۱۱۲۸						
✖	✖	✖	✖	واحد پرورار بندی گوساله تا ۲۰۰ راس	۱۱۲۹						
✖	⚡	⚡	✖	واحد پرورش اسب مادبان تا ۱۰ راس	۱۱۳۱						
✖	⚡	⚡	✖	واحد نگهداری سگ نگهدایان	۱۱۳۲						
✖	⚡	⚡	✖	واحد پرورش سگ به ظرفيت ۵۰ فواده	۱۱۳۳	پرورش اسب و سگ	۱۱۳۰				
✖	✖	✖	✖	واحد نگهداری حیوانات پوستی وآزمایشگاهی	۱۱۳۴						
✖	⚡	✖	✖	واحد پرورش اسب و عادیان از ۱۰ تا ۵۰۰ راس	۱۱۳۵						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش ماهی تزئینی	۱۱۴۱	پرورش آبزیان	۱۱۴۰				
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش ماهی سرد آبی با روش مدار بسته با ظرفيت ۱۰۰ تن در سال	۱۱۴۲						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخر های کشاورزی و آبیاری	۱۱۴۳						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد تکثیر و پرورش ماهیان زينتی	۱۱۴۴						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد تکثیر و پرورش آبزیان (ماهی مینگو جلبک) صرفا در استان های شمالی	۱۱۴۵						
✖	⚡	✖	✖	واحد پرورش ماهی سرد آبی (مشروط به اینکه در پایین دست محل برداشت آب شرب وجود نداشته باشد)	۱۱۴۶						
✖	✖	✖	✖	واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفيت ۵۰۰۰ قطعه	۱۱۴۷						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد زنبور داری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فلي محدوديت فاصله از اماکن مسکونی)	۱۱۵۱						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد پرورش کرم ابريشم	۱۱۵۲	پرورش حشرات مفيد	۱۱۵۰				
✖	⚡	⚡	⚡	واحد توليد حشرات مفيد جهت کنترل بیولوژیکی آفتاب در گلخانه	۱۱۵۳						
✖	⚡	⚡	⚡	واحد توليد قارچ صدفی	۱۱۶۱	پرورش قارچ	۱۱۶۰				
✖	⚡	⚡	⚡	واحد توليد بنر قارچ خوراکی	۱۱۶۲						
✖	✖	✖	✖	واحد توليد قارچ دکمه ای و صدفی	۱۱۶۳						
✖	✖	✖	✖	واحد توليد قارچ خوراکی با مواد اولیه کاه و کلش	۱۱۶۴						

کاربری های مجاز حریم	پهنه کشاورزی			پهنه سطوح آبی
	درجه یک	درجه دو	درجه سه	
گلخانه و کشت گیاهان دارویی	۱۱۷۱	×	×	×
	۱۱۷۲	×	×	×
	۱۱۷۳	×	×	×
	۱۱۷۴	×	×	×
تولید ورمی کمپوست و بيو کمپست	۱۱۸۱	×	×	×
	۱۱۸۲	×	×	×
	۱۱۸۳	×	×	×
	۱۱۸۴	×	×	×
فعاليتهاي مرتبط با دامداري و کشاورزي	۱۱۹۱	×	×	×
	۱۱۹۲	×	×	×
	۱۱۹۳	×	×	×
	۱۱۹۴	×	×	×
	۱۱۹۵	×	×	×
	۱۱۹۶	×	×	×
	۱۱۹۷	×	×	×
	۱۱۹۸	×	×	×
	۱۱۹۹	×	×	×
	۱۲۱۱	×	×	×
واحد بسته بندی (محصولات کشاورزي و دامی)	۱۲۱۲	×	×	×
	۱۲۱۳	×	×	×
	۱۲۱۴	×	×	×
	۱۲۱۵	×	×	×
	۱۲۱۶	×	×	×
	۱۲۱۷	×	×	×
	۱۲۱۸	×	×	×
	۱۲۱۹	×	×	×
	۱۲۲۱	×	×	×
	۱۲۲۲	×	×	×
ترمينال هاي ضبط پسته	۱۲۳۰	×	×	×
	۱۲۳۱	×	×	×
	۱۲۳۲	×	×	×
	۱۲۳۳	×	×	×
صنایع کارگاهی	۱۳۰۰	×	×	×
	۱۳۱۰	×	×	×
	۱۳۲۰	×	×	×
	۱۴۱۰	×	×	×
صنایع کانی غیر فلز	۱۴۲۰	×	×	×
	۱۴۳۰	×	×	×
	۱۴۴۰	×	×	×
	۱۴۵۰	×	×	×
صنایع نساجی	۱۵۱۱	×	×	×
	۱۵۱۲	×	×	×
	۱۵۱۳	×	×	×
	۱۵۲۱	×	×	×
	۱۵۲۲	×	×	×
	۱۵۲۳	×	×	×
	۱۵۳۱	×	×	×
	۱۵۳۲	×	×	×
	۱۵۳۳	×	×	×
	۱۵۴۱	×	×	×
صنایع فلزی	۱۵۴۲	×	×	×
	۱۵۴۳	×	×	×
	۱۵۵۱	×	×	×
	۱۵۵۲	×	×	×
	۱۵۵۳	×	×	×
	۱۵۶۱	×	×	×
	۱۵۶۲	×	×	×
	۱۵۶۳	×	×	×
	۱۵۷۱	×	×	×
	۱۵۷۲	×	×	×
صنایع برق و الکترونیک	۱۵۷۳	×	×	×
	۱۵۸۱	×	×	×
	۱۵۸۲	×	×	×
	۱۵۸۳	×	×	×
	۱۵۹۱	×	×	×
	۱۵۹۲	×	×	×
	۱۵۹۳	×	×	×
	۱۵۹۴	×	×	×
	۱۵۹۵	×	×	×
	۱۵۹۶	×	×	×
صنایع ماشین سازی	۱۵۹۷	×	×	×
	۱۵۹۸	×	×	×
	۱۵۹۹	×	×	×
	۱۶۰۱	×	×	×
	۱۶۰۲	×	×	×
	۱۶۰۳	×	×	×
	۱۶۰۴	×	×	×
	۱۶۰۵	×	×	×
	۱۶۰۶	×	×	×
	۱۶۰۷	×	×	×
صنایع بازیافت	۱۶۰۸	×	×	×
	۱۶۰۹	×	×	×
	۱۶۱۰	×	×	×
	۱۶۱۱	×	×	×
	۱۶۱۲	×	×	×
	۱۶۱۳	×	×	×
	۱۶۱۴	×	×	×
	۱۶۱۵	×	×	×
	۱۶۱۶	×	×	×
	۱۶۱۷	×	×	×

کاربری های مجاز حریم	پهنه کشاورزی			پهنه سطوح آبی
	درجه یک	درجه دو	درجه سه	
۲۱۱۰ راه های تریابی				×
۲۱۲۰ راه آهن				×
۲۱۳۰ مترو				×
۲۱۴۰ پیاده راه ها				✓
۲۱۵۰ باغ راه ها				
۲۱۶۰ راه روستایی				
۲۲۱۰ راهدار خانه				×
فرودگاه	۲۲۲۱			×
احداث باند بالگرد	۲۲۲۲			×
ایستگاه راه آهن	۲۲۲۳			×
ترمینال	۲۲۲۴			×
واحد پایانه حمل و نقل (خودرو های حامل مواد نفتی)		×	×	×
کامیونی X-ray خط		×	×	×
واحد پایانه (بندر) (صادراتی)	۲۲۵۱	×	×	×
بندر تجاری	۲۲۵۲	×	×	×
بندر صیادی	۲۲۵۳	×	×	×
مجتمع خدمات رفاهی بین راهی				×
واحد باسکول و توزین خودرو های سنگین				×
پارکینگ ماشین آلات سنگین کشاورزی				×
مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودرو های سنگین	۲۲۹۱			×
مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودرو های سبک	۲۲۹۲			×
مراکز معاینه فنی خودروهای سبک	۲۲۹۳			×
مراکز معاینه فنی خودروهای سنگین	۲۲۹۴			×
نمایشگاه و بازار فروش	۲۲۹۵			×
ذیوی خودرو و سایر اجناس اسفالتی		×	×	×
احداث واحد پارکینگ خودرو های تصادفی (سواری)		×	×	×
انبار ماشین آلات کشاورزی				×
سیلوها				×
سرد خانه های بالای صفر درجه				×
انبار محصولات کشاورزی	۲۳۶۱			×
انبار کود	۲۳۶۲			×
انبار مصالح ساختمانی	۲۳۶۳			×
انبار مواد غذایی	۲۳۶۴			×
انبار دارو	۲۳۶۵			×
انبار کالا های تجاری	۲۳۶۶			×
انبار سوخت	۲۳۶۷			×
پستها و ایستگاه های تقویت فشار گاز خدمات واحد تقطیل فشار		✓	✓	×
ترانسها و پستهای برق		✓	✓	×
واحد های مولد مقیاس کوچک		✓	✓	×
ایستگاه پمپاژ انتقال آب		✓	✓	×
ایستگاه رادیویی و دکلهای مخابراتی		✓	✓	×
نیروگاه بادی تولید برق	۳۱۶۱			×
نیروگاه خورشیدی تولید برق	۳۱۶۲			×
نیروگاه برق آبی	۳۱۶۳			×
خط انتقال گاز	۳۱۷۱	✓	✓	×
خط انتقال نفت	۳۱۷۲	✓	✓	×
خط انتقال نیرو بالای ۱۶۰ کیلو وات	۳۱۷۳	✓	✓	×
شبكة انتقال آب بین حوضه ای	۳۱۷۴	✓	✓	×
تصفیه خانه فاضلاب	۳۱۸۱	×	×	×
تصفیه خانه آب	۳۱۸۲	×	×	×
پمپ بتزین	۳۲۱۱			×
پمپ گاز	۳۲۱۲			×
نفت گاز (خودروهای سبک و سنگین)	۳۲۱۳			×
گورستان و غسلخانه		×	×	×
حمل و نقل بار		×	×	×
کشتارگاه		×	×	×
پایگاه های ورزشی هلال احمر- امداد جادهای هوایی و...		×	×	×
دفع زباله و پسماند		×	×	×
اسکله و سکوی نفتی		×	×	×
سد				×
مبادین میوه و تره بار				×
ورزشهای همساز با طبیعت(گلف، صخره نوردی، رمال کوهنوردی، پیاده روی دوچرخه سواری و سایت پرواز)	۴۱۱۰			×
پارک های موضوعی (شهر بازی و ...)	۴۱۲۰			×
باغات تفریحی موضوعی (باغ وحش، باغ پرندگان، باغ های بوتانیک و...)	۴۱۳۰			×
استادیوم ها و مجموعه های ورزشی بزرگ	۴۱۴۰			×
سوار کاری	۴۱۵۰			×
باغ تالار	۴۱۶۰			×
باغ رستوران	۴۱۷۰			×
آرودگاه	۴۱۸۰			×
کمپینک (بدون مستحذات و در مناطق دارای ویژگی های طبیعی)	۴۱۹۰			×

پهنه سطوح آبی	پهنه کشاورزی			کاربری های مجاز حریم							
	درجه سه	درجه دو	درجه یک								
×	!	×	×	زندان	۵۱۱۰	انتظامی	۵۱۰۰	خدمات رفاهی اجتماعی	۵۰۰۰		
×	!	×	×	پاسگاه	۵۱۲۰						
×	!	×	×	محوطه های آموزش رانندگی وسایل نقلیه سنگین	۵۱۳۰						
×	!	!	×	در مواقع اضطرار		نظامی	۵۲۰۰				
×	!	!	×	هنرستان کشاورزی	۵۲۱۰	آموزشی	۵۳۰۰				
×	!	!	×	موسسات آموزش عالی	۵۲۲۰						
×	!	!	×	رصد خانه	۵۲۳۰						
×	!	!	×	احداث پارک علم و فناوری	۵۲۴۰	درمانی	۵۴۰۰				
×	!	!	×	واحد آموزش توانبخشی معلولین و سالمندان	۵۳۱۰						
×	!	!	!	بیمارستان	۵۳۲۰						
×	!	!	!	پناهگاه حیوانات	۳۵۳۰	فرهنگی	۵۵۰۰				
×	!	!	!	بیمارستان دامپزشکی	۵۳۴۰						
×	!	!	×	باغ موزه	۵۴۱۰						
×	!	!	!	آثار محوطه های تاریخی	۵۵۱۰	تاریخی	۵۶۰۰			سبز و کشاورزی	۶۰۰۰
×	!	!	!	بلاق متبرکه و مصلی	۵۶۱۰						
×	✓	✓	✓	مزارع کشت سنتی	۶۱۱۰	کشاورزی	۶۱۰۰۰				
×	✓	✓	✓	مزارع پرورش گل	۶۱۲۰						
×	!	!	!	گلخانه مدرن (صرفاً نگهداری و عرضه به صورت نمایشگاهی)	۶۱۳۰						
×	!	!	!	خانه کارگری	۶۱۴۰	باغات	۶۲۰۰				
×	!	!	!	دیوارکشی	۶۱۵۰						
×	✓	✓	✓	باغات متمر	۶۲۱۰						
×	✓	✓	✓	باغات غیر متمر	۶۲۲۰	پارک ها و فضای سبز عمومی	۶۳۰۰				
×	!	!	!	کمربند سبز و جنگلکاری	۶۳۱۰						
!	!	!	!	پارک های عمومی	۶۳۲۰						

راهنما	
✓	مجاز
!	مشروط
×	ممنوع

کاربری مجاز: این وضعیت که در جدول فوق با علامت ✓ نشان داده شده است به آن نوع استفاده از اراضی و انجام فعالیت هایی اطلاق می شود که اولاً هیچ گونه مغایرتی با کاربری بهینه و تعریف شده با اراضی مورد نظر ندارد و ثانیاً با توجه به اعلام ضرورت از سوی ارگان متولی، استقرار فعالیت با تایید دبیرخانه کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان امکان پذیر خواهد بود.

کاربری مشروط: این وضعیت که در جدول فوق با علامت ! نشان داده شده است به آن نوع استفاده از اراضی و انجام فعالیت هایی اطلاق می شود که در صورت رعایت پیش شرط هایی از جمله، بدست آوردن مجوزهای قانونی از ارگانهای متولی و ذیربط و انجام بررسی های کارشناسی پیش بینی شده، مغایرت با کاربری بهینه و تعریف شده در اراضی موردنظر نخواهد داشت. بدیهی است استقرار این فعالیت ها در حریم شهر مستلزم اخذ تاییدیه از کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست و شورای برنامه ریزی و توسعه استان خواهد بود.

کاربری ممنوع: این وضعیت که در جدول فوق با علامت - نشان داده شده است به آن نوع استفاده از اراضی و انجام فعالیت هایی اطلاق می شود که نه تنها هیچ گونه تناسب با کاربری بهینه و تعریف شده در اراضی موردنظر ندارد، و هیچ گونه پیش شرطی نیز نمی تواند این تناسب را احراز نماید، بلکه استقرار یا انجام آن فعالیت برای توسعه پایدار محدوده زیان بار است. به طور کلی هر نوع کاربری به غیر از موارد مجاز و مشروط، ممنوع می باشد.

۷-۵-۳- ملاحظات عمومی استقرار کاربری ها در حریم

- ضوابط و مقررات کلی نحوه استفاده از اراضی در حریم شهرها به شرح زیر می باشد :
- ایجاد هرگونه مرکز سکونت جدید اعم از شهرک، مجتمع های مسکونی و نظایر آنها در محدوده حریم شهر قوچان، مطلقاً ممنوع است.
 - مالکین اراضی و املاک واقع در حریم شهر قبل از هرگونه تفکیک اراضی و عملیات عمرانی و شروع ساختمان پس از طی مراحل قانونی باید از شهرداری پروانه و مجوزهای لازم را اخذ نمایند.
 - هرگونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در حریم شهر، مستلزم احراز مالکیت ها یا ارائه مجوزهای قانونی برای اراضی ملی است.
 - در محدوده مسکونی بافت مصوب روستاهای موجود در حریم شهر، تفکیک اراضی به منظور ساختمان های مسکونی و خدماتی در صورتی که طرح هادی مصوب نداشته باشد بر مبنای محدوده مشخص شده توسط کمیته تعیین محدوده روستاها و استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان خراسان رضوی پاسخگویی می گردد.
 - در صورتیکه روستاهای واقع در حریم شهر دارای طرح هادی مصوب باشند، اعمال ضوابط و مقررات طرح های هادی مربوطه الزامی است.
 - جهت تفکیک اراضی و احداث بنا در اراضی واقع در حریم شهر، رعایت حرایم جاده ها، انهار و خطوط انتقال نیرو و ... طبق آخرین ضوابط سازمان های ذیربط الزامی است.
 - هرگونه درخواست اعم از کاربری، ساخت بنا و نظایر آن می بایست به کارگروه زیربنایی توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان ارجاع شده و تصمیم گیری در خصوص آن در آن مرجع صورت پذیرد.
 - تهیه طرح هادی برای روستاهای (فاقد طرح) در حریم شهر الزامی است.
 - تفکیک، تعیین کاربری، ساخت و ساز و ... در داخل حریم شهر می بایست به استناد مواد قانونی زیر و سایر قوانین با مصوبات سازمان های ذیربط می باشد:
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه بعدی آن مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)
 - قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی (مصوب ۱۳۸۵) و آیین نامه اجرایی آن
 - بخشنامه شماره ۱۰۶۰۰ مورخ ۱۳۹۰/۵/۲۳ وزارت کشور در خصوص تاکید بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی (اراضی خارج از محدوده حریم شهر و روستاها)
 - مصوبه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ ه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیات محترم وزیران در خصوص ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی
 - رعایت مقررات ملی ساختمان در خصوص هرگونه ساخت و ساز مجاز الزامی است.
 - هرگونه احداث و ایجاد فعالیت های مربوط به معادن اعم از اکتشاف و بهره برداری از معادن جدید ممنوع می باشد. ادامه فعالیت معادن موجود نیز پس از پایان تاریخ بهره برداری (در صورت دارا بودن مجوز استقرار از ارگان متولی) ممنوع می باشد.

۷-۶- طبقه بندی راه ها و دسترسی ها

۷-۶-۱- ضوابط و مقررات گذر بندی

گذرهای داخل محدوده طرح جامع قوچان، به ترتیب شامل سلسله مراتب زیر می گردد:

- شریانی - راه برون شهری
- شریانی
- جمع و پخش کننده
- محلی

۷-۶-۱-۱- خیابان شریانی - راه برون شهری

گروهی از دسته معابر تعریف شده که اتصال های آنها نسبتاً کنترل شده و با تداخل محدود است. نقش اصلی آن جابجایی است. امکان دسترسی مستقیم به کاربری ها از طریق این معابر وجود ندارد و برخلاف خیابان های شهری، پیاده ها نمی توانند به صورت هم سطح از عرض معبر عبور نمایند.

• معابر شریانی - برون شهری

- بلوار ۴۵ متری واقع در سمت شرق شهر
- جاده قوچان - باجگیران

۷-۶-۱-۲- خیابان شریانی

دسته ای از خیابان های شهری که به علت ظرفیت جابجایی زیاد، دسترسی به انواع کاربری ها و به ویژه کاربری های در مقیاس منطقه و شهر را برای تمامی کاربران فراهم می کنند. منظور از کاربری های در مقیاس منطقه، کاربری هایی است که کالاهای و خدمات مورد نیاز ساکنین یک منطقه را برای مدت زمان بیشتر از یک ماه تامین می کنند. با توجه به زیاد بودن تقاضای دسترسی به کاربری های در مقیاس منطقه و شهر، نیاز است تا ظرفیت بیشتری (بیشتر از ۱۲ هزار نفر بر ساعت) برای انواع کاربران خیابان شریانی وجود داشته باشد. استفاده از سیستم های حمل و نقل همگانی اولویت دارد، خطوط ویژه دوچرخه و پیاده رو های عریض در این دسته از خیابان ها، از راهکارهای افزایش ظرفیت دسترسی به کاربری ها است. طراحی این خیابان ها بر اساس آیین نامه راه های شهری ایران الزامی است که خلاصه آن در جدول ارائه شده در ادامه به نمایش گذاشته شده است. مقاطع پیشنهادی این طرح جامع برای این خیابان ها در نقشه های ارائه شده در ادامه مطالعات مطرح گردیده و لازم به ذکر است کلیه مقاطع فوق در طرح تفصیلی دقیق خواهد گردید.

• معابر شریانی در شهر قوچان شامل :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - خیابان رازی | - بلوار آقا نجفی قوچانی |
| - خیابان سپاه | - خیابان سرباز |
| - بلوار امام رضا (ع) | - بلوار چانbazان |
| - خیابان جمهوری | - خیابان تربیت |
| - خیابان آیت الله ذبیحی | - خیابان امام خمینی |
| - خیابان شهید باهنر | - خیابان بهاگیر |
| - خیابان مصطفی خمینی | - خیابان شهید بهشتی |
| - بلوار سجاد | - خیابان شهید مدرس |
| - خیابان شهید میرزاده | - خیابان ولیعصر |

جدول شماره ۷-۵۵: مشخصات فنی خیابان شریانی

اسم	شریانی
عملکرد خیابان	دسترسی به کاربری های مقیاس منطقه و شهر
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	حداکثر ۷۰ کیلومتر بر ساعت
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	حداکثر ۳ نوار عبوری (شامل خط ویژه حمل و نقل همگانی)
عرض هر خط عبور (متر)	۳ تا ۳/۳ متر
حداقل عرض موثر پیاده رو در هر سمت	۲/۵ متر
حداقل عرض کناره	۳/۵ متر
حداقل عرض خط پارک حاشیه ای و فاصله ایمنی	۲/۸ متر
حداکثر شیب طولی	۶ درصد
حداقل عرض معبر	۲۵ متر
حداقل عرض سواره رو	۱۲ متر
نوع کاربری زمین های مجاور	انواع کاربری شهری
امکان دسترسی به کاربری های شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	هم سطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	حداقل ۲۰۰ متر و حداکثر ۵۰۰ متر
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	به طور هم سطح و به کمک چراغ راهنمایی
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلیه وسایل نقلیه شهری
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز است
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مجاز (پارکینگ (توقفگاه) موازی)
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	محدود به پیاده گذر
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
ورود موتور سیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
عامل جداکننده (نوار میانی)	حداقل عرض ۱/۵ متر (در محل عبور عرضی عابر پیاده حداقل ۲ متر)

ماخذ: خلاصه شده بر اساس آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۵ (خیابان های شهری)



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راه‌های نقشه

شریانی - راه برون شهری

شریانی

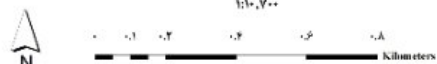
جمع و بخش کننده

محلی

محدوده شهر پیشنهادی

عنوان نقشه: سلسله مراتب شبکه راه های پیشنهادی

مقیاس:



سیستم تصویر: UTM
بنیادی: WGS 1984

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی
GIS و ترسیم: مهسا شاد، بهاره همتی

کنترل: سیده سمانه ایزدی
تأیید: محسن خجسته باغبان

نام فایل: Pr_city_road
شماره نقشه: ۹-۷

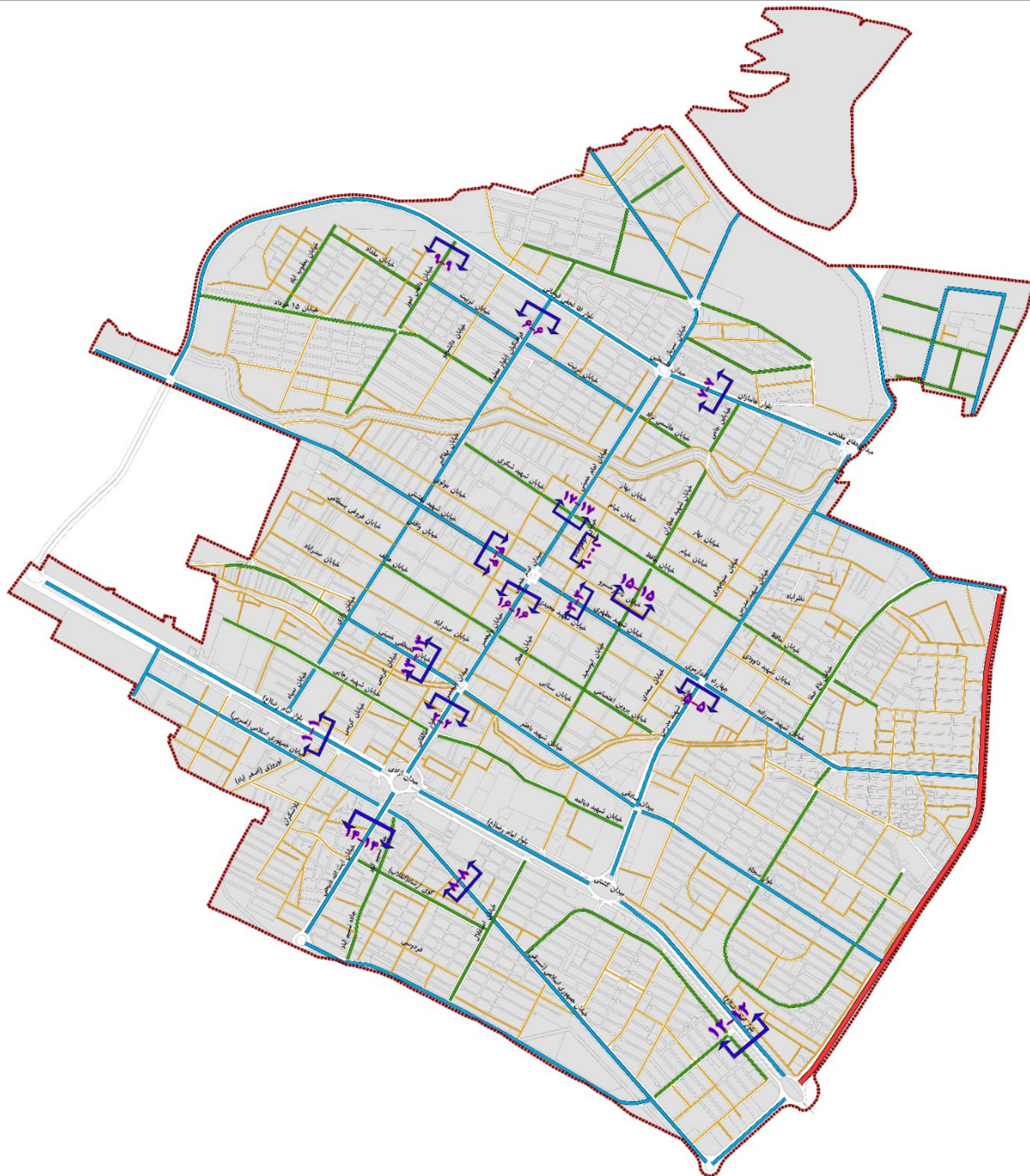
تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۴/۰۱
تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

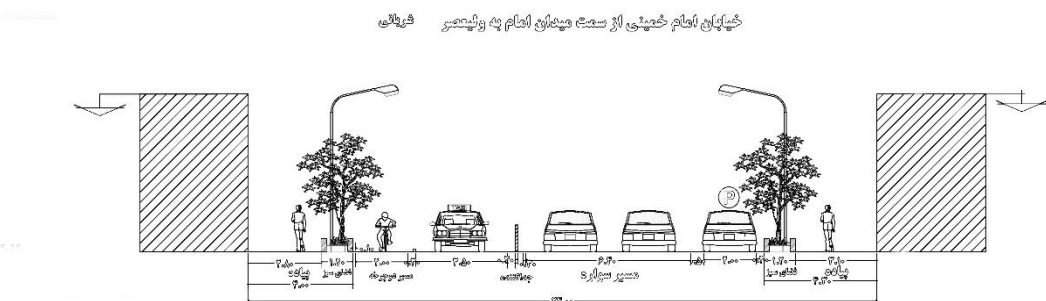
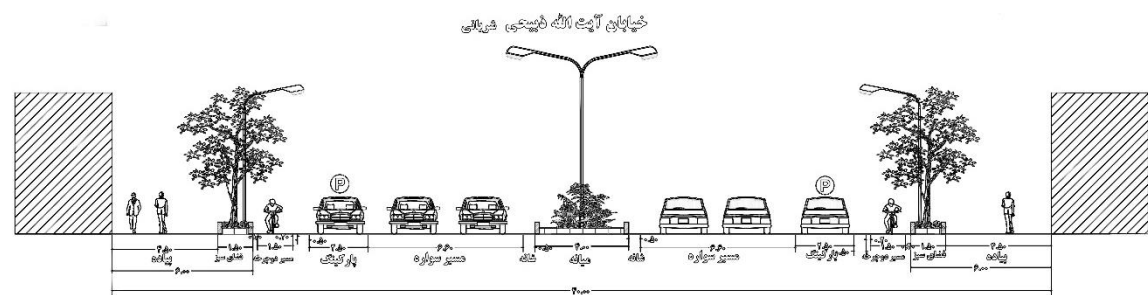
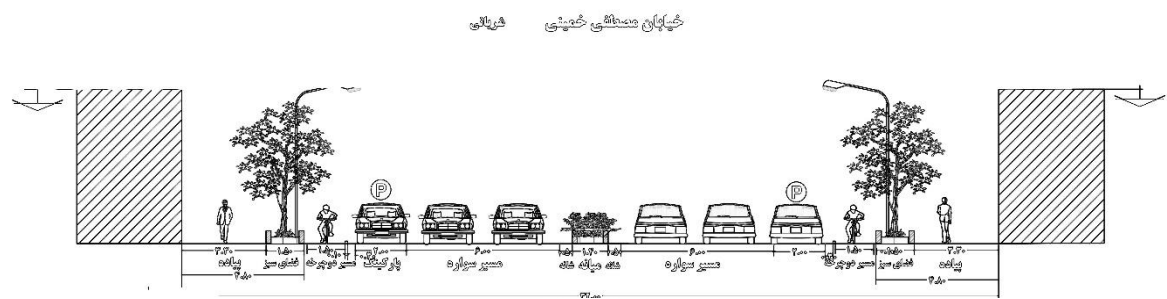
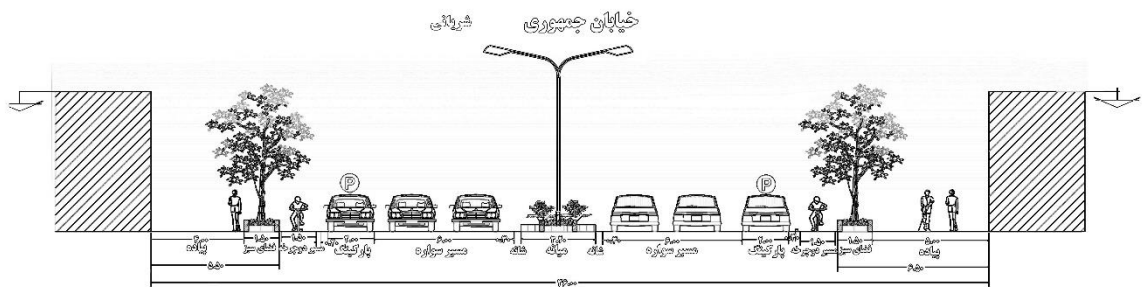
الکس سطح 1: الکس سطح 2:



مهندسین مشاور معمار و شهرساز آداک



تصویر مقاطع عرضی معابر شریانی پیشنهادی



۷-۶-۱-۳- خیابان جمع و پخش کننده

دسته ای از خیابان های شهری که با ظرفیت جابجایی متوسط، دسترسی تمام کاربران را به کاربری های حداکثر در مقیاس ناحیه، فراهم می کنند. منظور از کاربری های در مقیاس ناحیه، کاربری هایی است که نیازهای ماهیانه ساکنین یک ناحیه را تامین می کنند، با توجه به اینکه دسترسی کاربری های بزرگ در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان های جمع و پخش کننده ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری های پیرامونی، کمتر از خیابان های شریانی و حدوداً در بازه ۵/۵ تا ۱۲ هزار نفر بر ساعت در نظر گرفته می شود.

در خیابان های جمع و پخش کننده اولویت حضور و تردد عابر پیاده و دوچرخه بیشتر از خیابان های شریانی است و در مقابل، سیستم های حمل و نقل همگانی انبوه بر جای خود را به سیستم های حمل و نقل همگانی معمولی می دهند. اولویت کاربران در این دسته از خیابان ها به ترتیب با عابران پیاده، دوچرخه سواران، مسافران سیستم حمل و نقل همگانی و سواری شخصی است. خیابان های جمع و پخش کننده علاوه بر ایجاد دسترسی برای کاربری های متوسط (در مقیاس ناحیه)، جریان تردد محلی را به شریان ها هدایت می کنند.

طراحی این خیابان ها بر اساس آیین نامه راه های شهری ایران الزامی است که خلاصه از آن در جدول زیر بیان گردیده است. مقاطع پیشنهادی این طرح جامع نیز برای این دسته از خیابان ها در نقشه ارائه شده در ادامه تصویر گردیده است و لازم به ذکر است کلیه مقاطع و آیتم های عنوان شده در طرح تفصیلی دقیق خواهد گردید.

• معابر جمع و پخش کننده در شهر قوچان شامل :

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| - خیابان جامی | - خیابان دانش آموز |
| - خیابان باغ صفا | - خیابان مقدار |
| - خیابان پروین اعتصامی | - خیابان یعقوب آباد |
| - خیابان ابوسعید | - خیابان ۱۵ خرداد |
| - خیابان شهید رجایی | - خیابان شهید شکری |
| - جاده نسیم آباد | - خیابان شهید عطاران |
| - خیابان استقلال | - خیابان حافظ |
| | - خیابان شهید هاشمی نژاد |

جدول شماره ۷-۵۶: مشخصات فنی خیابان جمع و پخش کننده

اسم	خیابان جمع و پخش کننده
عملکرد خیابان	دسترسی به کاربری های مقیاس ناحیه جریان تردد محلی به شریان ها را هدایت می کند
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	حداکثر ۵۰ کیلومتر بر ساعت
حداکثر سرعت مجاز	۴۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	حداکثر ۲ (در صورت یکطرفه بودن خیابان، وجود ۳ خط هبور نیز بلامانع است)
حداکثر شیب طولی	۹ درصد
حداقل عرض موثر پیاده رو	۱/۵ متر
حداقل عرض کناره	۲/۵ متر
عرض هر خط عبور	۲/۷ تا ۳ متر
حداقل عرض خط پارک حاشیه ای و فاصله ایمنی	۲/۸ متر
حداقل عرض سواره رو	۵/۵ متر
حداقل عرض معبر	۱۵ متر
امکان دسترسی به کاربری های شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	هم سطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	حداقل ۱۵۰ متر و حداکثر ۴۰۰ متر
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	وجود دارد
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	همه نوع
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز است
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مجاز است
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	آزاد
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	در پیاده رو وجود دارد
ورود موتور سیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
عامل جداکننده (نوار میانی)	متنوع، از حالت خط کشی تنها تا میانه های عریض دارای پوشش گیاهی

ماخذ: خلاصه شده بر اساس آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۵ (خیابان های شهری)

۷-۶-۱-۴- خیابان محلی

دسته ای از خیابان های شهری که به علت ظرفیت جابجایی کم، دسترسی تمامی کاربران را به کاربری های حداکثر در مقیاس محله، فراهم می کنند. منظور از کاربری های در مقیاس محله، کاربری هایی است که می توانند نیازهای روزانه ساکنین یک محله را تامین کنند. محله، کالبد سکونت ۷۰۰ تا ۳۰۰۰ خانوار است. با توجه به اینکه دسترسی کاربری های متوسط و بزرگ در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر از طریق خیابان های محلی، ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری های پیرامونی، کمتر از سایر خیابان های شهری و حدوداً کمتر از ۵۵۰۰ نفر بر ساعت در نظر گرفته می شود.

در خیابان های محلی، اولویت حضور و تردد با عابران پیاده و سپس دوچرخه سواران است. جریان وسایل نقلیه موتوری در این دسته از خیابان ها جهت ایمنی عابران پیاده کنترل می شود. در خیابان های محلی، نقش اجتماعی مهم ترین نقش خیابان بوده و اولویت ایجاد دسترسی به کاربری ها، با عابران پیاده و دوچرخه سواران است. تردد وسایل حمل و نقل همگانی در این خیابان ها به نفع شیوه های غیر موتوری محدود شده و نقش جابجایی به کمترین حد ممکن می رسد. طراحی این خیابان ها بر اساس آیین نامه راه های شهری ایران الزامی است که خلاصه از آن در جدول زیر بیان گردیده است.

• معابر محلی در شهر قوچان شامل :

- خیابان فروغی
- خیابان دانشجو
- خیابان صدرآباد
- خیابان فروغی بسطامی
- خیابان کریمی
- خیابان تلاشگران
- خیابان نوروزی
- خیابان فردوسی و
- خیابان بهار
- خیابان خیام
- خیابان منوچهری
- خیابان ناصر خسرو
- خیابان شهید داوودی
- خیابان مولوی
- خیابان سنایی
- خیابان واقفی

جدول شماره ۷-۵ مشخصات فنی خیابان محلی

اسم	خیابان محلی
عملکرد خیابان	دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربری های مقیاس محله فراهم می کنند.
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	حداکثر ۳۰ کیلومتر بر ساعت
حداکثر سرعت مجاز	۳۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	حداکثر ۱
عرض هر خط عبور	۲/۵ تا ۲/۷
حداقل عرض خط پارک حاشیه ای و فاصله ایمنی	۲/۶ متر
حداقل عرض موثر پیاده رو	۱/۲ متر
حداقل عرض کناره	حداقل ۱/۵ متر و ترجیحاً ۲ متر باشد. (در خیابان های محلی تجاری و مراکز تاریخی، عرض نواحی کناره برابر با ۲/۵ متر توصیه می شود)
حداکثر شیب طولی	۷ درصد
حداقل عرض معبر	۱۵ متر
امکان دسترسی به کاربری های شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	هم سطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	حداکثر ۳۰۰ متر
امکان دوزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	وجود دارد
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	محدود به نیازهای محلی
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	توصیه نمی شود
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مجاز است
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	آزاد
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	در پیاده رو وجود دارد
ورود موتور سیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
عامل جداکننده (نوار میانی)	الزامی نیست

۷-۶-۱-۵- خیابان هایی که قابلیت طراحی مسیر دوچرخه دارند :

با توجه به شرایط و ویژگی های حاکم در شهر قوچان مبنی بر میزان اهمیت و توجه به دوچرخه بعنوان یکی از وسایل حمل و نقل، طراحی مسیرهای دوچرخه در تمام خیابان های شریانی و جمع و پخش کننده که امکان طراحی مسیر دوچرخه بر اساس ضوابط مسیر درجه یک و دو دارند بایستی صورت پذیرد و این مهم در طرح جامع قوچان نیز تحقق یافته است.



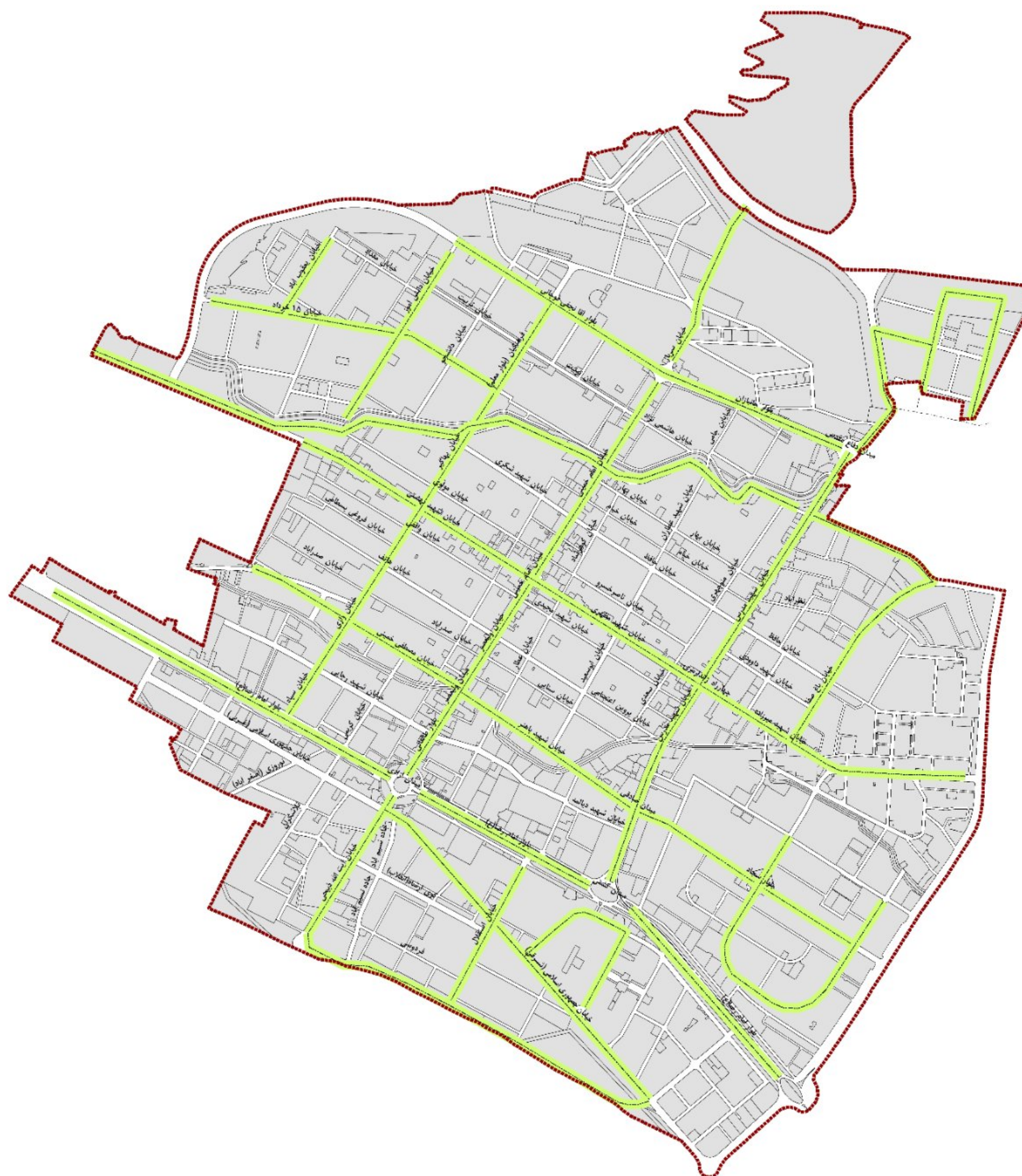
جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

مسیر پیشنهادی دوچرخه

محدوده پیشنهادی شهر



عنوان نقشه:

مسیر پیشنهادی دوچرخه

مقیاس:

۱:۱۲,۰۰۰



0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 Kilometers

WGS 1984

پیشوی مبنا:

UTM

سیستم تصویر:

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

مهندس ترسیم: مهسا شه‌پناه همتی

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تألیف: محسن خجسته باغدار

نام فایل: Pr_bicycle_lane

شماره نقشه: ۱۰۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۳/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

اندکس سطح 1:



اندکس سطح 2:



مهندسين مشاور معمار و شهر ساز آداک

۷-۶-۱-۶ ضوابط هندسی معابر

بستر خیابان شامل عناصری است که خطوط سواره بخشی از آن می باشد و بقیه موارد در جدول زیر مطرح شده است. حداقل عرض های ذکر شده برای خطوط سواره و تعداد آنها بدون در نظر گرفتن سایر اجزای بستر است که این اجزا به شرح زیر است :

جدول شماره ۷-۵۸: اجزا بستر خیابان

عناصر خیابان	خیابان شریانی (متر)	خیابان جمع و پخش کننده (متر)	خیابان محلی (متر)
عرض خط سواره رو	۳-۳/۳	۲/۷-۳	۲/۷-۲/۵
تعداد	۳	۲	۲
حداقل فاصله لبه جدول از خط سواره رو	۰/۵	۰/۳	۰/۳
گذر عرضی پیاده	هر ۲۰۰	هر ۱۰۰	همه جا
نوع مسیر دوچرخه	درجه یک و ۱/۵	درجه یک و ۲-۱/۵	همه جا
فاصله بین مسیر دوچرخه درجه یک و خط پارکینگ	۰/۷	۰/۷	۰/۷
فاصله از جدول فضای سبز و تجهیزات و مبلمان	۰/۵	۰/۵	۰/۵
حداقل عرض پارک حاشیه ای با رعایت فواصل	۲/۸	۲/۸	۲/۸
تنه درخت از پارک حاشیه ای	۰/۷	۰/۷	۰/۷

□ خط سواره رو و تعداد آن

رایج ترین خط عبور مورد استفاده در معابر، خط اصلی است. کلیه معابر شهری، حداقل باید دارای یک خط اصلی باشند تا بتوانند جریان ترافیک را بدون مانع در نقاط مختلف شهر جابجا کرده و برای کاربری های پیرامونی، دسترسی ایجاد کنند. از طرف دیگر، زیاد بودن تعداد خطوط عبور باعث افزایش سرعت، بی نظمی در حرکت، کاهش ایمنی و افزایش طول گذرگاه های عرضی عابر پیاده خواهد شد.

جدول شماره ۷-۵۹: بازه های مجاز برای تعداد خطوط عبور اصلی به تفکیک انواع معابر شهری

طبقه بندی معابر	تعداد خط عبور در هر جهت	توضیحات
آزادراه	حداقل ۳	اضافه شدن بیشتر از ۴ خط به کمک کندرو
بزرگراه	حداقل ۲	اضافه شدن بیشتر از ۴ خط به کمک کندرو
خیابان شریانی	حداقل ۳	اضافه شدن حداکثر ۱ خط به کمک کندرو
خیابان جمع و پخش کننده	حداکثر ۲	حداکثر ۳ خط در صورت یک طرفه بودن خیابان
خیابان محلی	حداکثر ۱	حداکثر ۲ خط در صورت یک طرفه بودن خیابان

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۳ (اجزای نیم رخ های عرضی)

توصیه می شود، به منظور کنترل و کاهش سرعت حرکت در خیابان های شهری، عرض خطوط عبور، کمتر در نظر گرفته شود.

جدول شماره ۷-۶۰: بازه های مجاز برای عرض خطوط عبور اصلی به تفکیک طبقه بندی معابر

طبقه بندی معابر	عرض خط عبور (متر)
آزادراه	حداقل ۳
بزرگراه	حداقل ۲
خیابان شریانی	حداکثر ۳
خیابان جمع و پخش کننده	حداکثر ۲
خیابان محلی	حداکثر ۱

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۳ (اجزای نیم رخ های عرضی)

خط گردش به چپ، قبل از تقاطع در سمت چپ خط های اصلی ایجاد می شود تا وسایل نقلیه ای که قصد گردش به چپ دارند، در آن خط برای به دست آوردن فرصت عبور مناسب و یا سبز شدن چراغ مخصوص گردش به چپ منتظر بمانند. خط گردش به چپ ظرفیت و ایمنی تقاطع ها را برای وسایل نقلیه موتوری افزایش می دهد.

جدول شماره ۷-۱۶: بازه های مجاز برای عرض خط گردش به چپ به تفکیک طبقه بندی معابر

طبقه بندی معابر	عرض خط گردش به چپ (متر)
تند راه (آزاد راه - بزرگراه)	۳ تا ۳/۴
خیابان شریانی	۲/۷ تا ۳
خیابان جمع و پخش کننده	۲/۵ تا ۲/۷

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۳ (اجزای نیم رخ های عرضی)

در خیابان های شهری در صورت وجود جدول، خط پارک حاشیه ای به اضافه فاصله بین جدول و خط ممتد لبه سواره رو (۰/۳ متر) به عنوان شانه خیابان شناخته می شود. محدوده مجاز عرض شانه به تفکیک طبقه بندی معابر و نوع عملکرد شانه، تعیین می شود.

جدول شماره ۷-۲: عرض شانه معابر به تفکیک طبقه بندی آن

طبقه بندی معابر	نوع خط عبور	عرض شانه راست (متر)	عرض شانه چپ (متر)
آزاد راه	اصلی و کندرو	۲ تا ۳	۱ تا ۱/۵
	کمکی	۱ تا ۲	-
بزرگراه	اصلی و کندرو	۱ تا ۲/۵	۰/۵ تا ۱
	کمکی	۱ تا ۲	-
رابط	-	۲/۵ تا ۳	۰/۵ تا ۱
خیابان شریانی	-	۲ تا ۲/۵	۰/۳ تا ۰/۵
خیابان جمع و پخش کننده و محلی	-	۰/۵ تا ۲/۵	۰ تا ۰/۳

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۳ (اجزای نیم رخ های عرضی)

□ پارکینگ حاشیه ای

- احداث پارکینگ حاشیه ای در کنار خیابان های شریانی با سرعت بیش از ۳۰ کیلومتر مطلقاً ممنوع است.
- لازم است به ازای هر ۷۰ فضای پارک حاشیه ای و یا هر ۵۰۰ متر خط پارک حاشیه ای، دو فضای پارک حاشیه ای ویژه افراد دارای معلولیت در نظر گرفته شود. پارکینگ مخصوص افراد دارای معلولیت در هر جهت نباید بیشتر از ۲ درصد شیب داشته باشد.
- در معابری که تقاضای تردد موتورسیکلت وجود دارد، لازم است به ازای هر ۲۰ فضای پارک حاشیه ای و یا هر ۱۵۰ متر خط پارک حاشیه ای در خیابان های شهری، یک فضای پارک حاشیه ای وسایل نقلیه به موتورسیکلت اختصاص داده شود.
- در معابری که تقاضای تردد دوچرخه وجود دارد، لازم است به ازای هر ۳۰ فضای پارک حاشیه ای و یا هر ۲۵۰ متر خط پارک حاشیه ای در خیابان های شهری یک فضای پارک حاشیه ای وسایل نقلیه به دوچرخه ها اختصاص داده شود (در فضای پارک یک خودرو می توان برای حدود ۸ دوچرخه، محل توقف ایجاد کرد).
- در مواردی که پارک حاشیه ای وجود ندارد یا مجاز نیست، اما تقاضای استفاده از دوچرخه وجود دارد، پارکینگ دوچرخه باید با اختصاص بخشی از فضای مبلمان و تجهیزات و تاسیسات شهری کناره خیابان طراحی شود.

□ ضوابط عرض معابر بن باز و بن بست

- حداقل عرض معابر بن باز

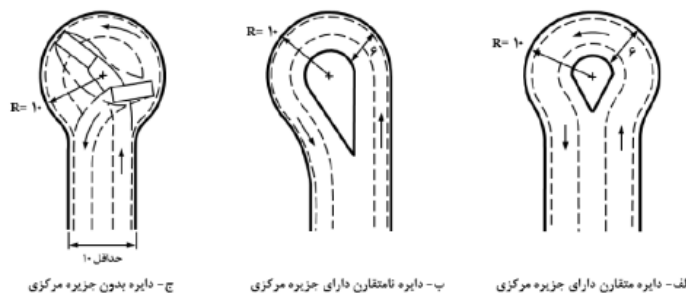
- حداقل عرض معابری که طول آنها کمتر از ۵۰ متر است، ۶ متر است.
- حداقل عرض معابری که طول آن ها ۵۱-۱۰۰ متر است، ۸ متر است.
- حداقل عرض معابری که طول آن ها ۱۰۱-۱۵۰ متر است، ۱۰ متر است.
- حداقل عرض معابری که طول آنها ۱۵۱-۲۰۰ متر است، ۱۲ متر است.
- حداقل عرض معابری که طول آنها بیشتر از ۲۰۰ متر است، ۱۶ متر است.
- عرض پیشنهادی کلیه معابر شهر قوچان در نقشه شبکه معابر پیشنهادی ارائه شده است.

- حداقل عرض معابر بن بست

- معابر بن بست محلی واقع در هسته های ساخته شده شهری، به صورت زیر تعیین عرض می شوند:
- معابری که طولی کمتر از ۵۰ متر دارند بر مبنای تعداد پلاک های مسکونی که از آن دسترسی می گیرند به صورت زیر تعیین عرض می شوند :
 - چنانچه معبر، تنها تامین کننده دسترسی ۱ یا ۲ پلاک باشد، حداقل عرض کوچه ۴ متر در نظر گرفته می شود. این معابر به کوچه های اختصاصی معروف می باشند.
 - چنانچه معبر، تنها تامین کننده دسترسی ۳ یا ۴ پلاک باشد، حداقل عرض کوچه ۶ متر در نظر گرفته می شود.
 - چنانچه معبر، تامین کننده دسترسی ۵ پلاک و بیشتر باشد حداقل عرض کوچه ۸ متر در نظر گرفته می شود.
- تبصره : در صورتی که حداقل تعریض های فوق صورت نگیرد و رضایت مالکین پلاک های اطراف معابر اختصاصی جلب نشود، تراکم پلاک های داخل معبر ۶۰ درصد بوده و تفکیک پلاک ها ممنوع است.
- عرض معابری که طول آنها ۵۱ تا ۱۰۰ متر باشد، ۸ متر در نظر گرفته می شود.
 - عرض معابری که طول آن ها ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر است، ۱۰ متر در نظر گرفته می شود.
 - عرض معابری که طول آن ها ۲۰۰ تا ۱۵۱ متر می باشد، ۱۲ متر در نظر گرفته می شود.
 - معابر بن بست با طول بیش از ۲۰۰ متر باید بن باز شود.

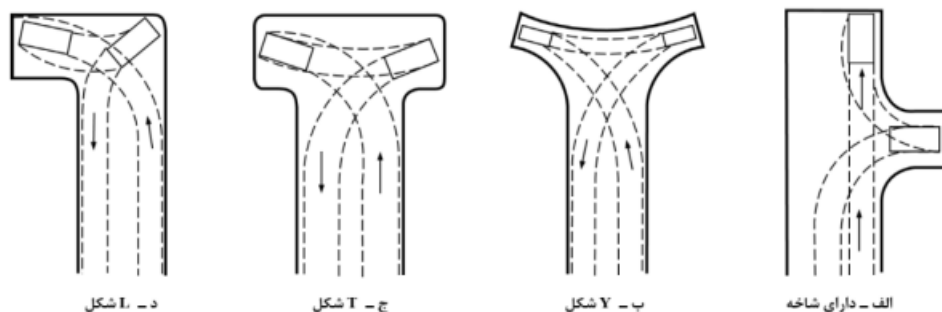
- الزامات مربوط به دوربرگردان

- ساختار شبکه معابر درختی با توجه به وجود کوچه ها و خیابان های بن بست و محدود شدن دسترسی کاربری های آن، برای شهر مناسب نیست و بهتر است در شبکه معابر شهر به صورت هم بسته و بدون بست "جادور" طراحی شود. در صورت وجود خیابان های بن بست، باید در انتهای آن ها یک فضای باز به منظور دور زدن وسایل نقلیه در نظر گرفته شود. جادور ها در حالت مطبوع باید به شکل دایره و با شعاع مناسب امکان دور زدن پیوسته را ایجاد کنند. معمولاً حداقل شعاع خارجی ۱۰ متر برای دور زدن سواری در بافت شهری و ۱۵ متر برای کامیون در محدوده های صنعتی در نظر گرفته می شود.
- انتهای خیابان های بن بست با عرض سواره روی کمتر از ۱۲ متر معمولاً باید برای دور زدن پیوسته سواری تیپ یا حداقل برای دور زدن با تنها یک بار عقب و جلو کردن کامیون تیپ، تعریض شوند. جادورها معمولاً به صورت دایره متقارن پیرامون محور خیابان، به همراه یک جزیره مرکزی طراحی می شوند (حالت الف از تصویر زیر) البته این طراحی جادور می تواند با کمی انحراف از محور خیابان، به دلیل حذف یکی از گردش های فرمان وسایل نقلیه، عملکرد بهتری داشته باشد (حالت ب از تصویر زیر) اگر شعاع دایره جادور دارای جزیره، کمتر از ۱۵ متر باشد، باید از جداول مایل برای جزیره مرکزی استفاده شود تا امکان حرکت وسایل نقلیه بزرگ نیز در شرایط خاص فراهم شود. معمولاً پارک حاشیه ای در جادورهای پیوسته ممنوع است.
- در صورت عدم وجود جزیره مرکزی و روسازی کامل دایره جادور با حداقل شعاع بیرونی ۱۰ متر، به فضای کمتری نیاز خواهد بود. در این شرایط اگر عرض سواره روی خیابان حداقل ۱۰ متر باشد، وسایل نقلیه سواری به صورت پیوسته و کامیونها با یک بار عقب و جلو، دور خواهند زد (حالت ج از تصویر زیر)

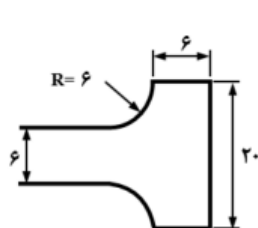


مشخصات هندسی انواع جادورهای پیوسته (کلیه مقادیر به متر است)

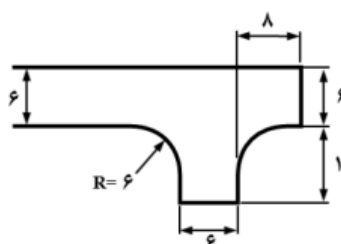
- به کمک تغییر پوسته خیابان های بن بست، شکلهای متنوع دیگری از جادور ایجاد می شود که برای انواع وسایل نقلیه، امکان دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن وسیله نقلیه (به صورت ناپیوسته) را فراهم می کند. البته طراحی جادور به این صورت برای کوچه های بن بست با حجم تردد بسیار کم، مناسب است. در صورت استفاده از فضای جادور ناپیوسته به عنوان پارک حاشیه ای، جزئیات هندسی آن تغییر خواهد کرد.



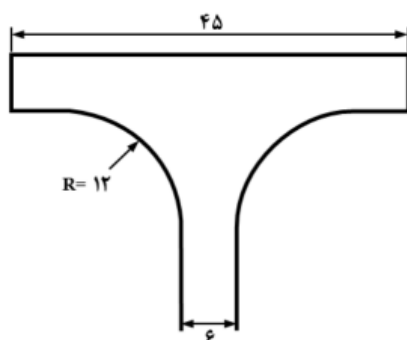
نمونه انواع جادورهای ناپیوسته با یک بار عقب و جلو کردن وسیله



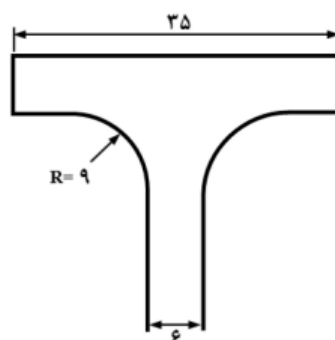
ب- جادور ناپیوسته مطلوب برای سواری تیپ



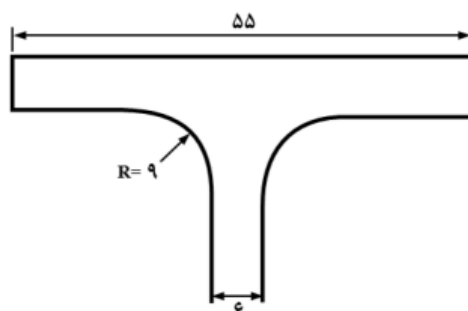
الف- جادور ناپیوسته حداقلی برای سواری تیپ



د- جادور ناپیوسته برای کامیون تیپ



ج- جادور ناپیوسته برای کامیونت تیپ



هـ- جادور ناپیوسته برای تریلی تیپ

جزئیات هندسی انواع جادورهای ناپیوسته با یک بار عقب و جلو کردن وسیله

- احداث دور برگردان در انتهای معابر بن بست به عرض حداقل ۱۲ متر الزامی است.
- ایجاد دور برگردان در انتهای معابر بن بست تا طول ۳۰ متر، الزامی نیست.

۷-۶-۱-۷- ضوابط و مقررات حمل و نقل عمومی

به منظور ارائه یک پیشنهاد در خصوص انتخاب سیستم های همگانی مطلوب برای هر شهر، ابتدا لازم است یک دسته بندی مناسب برای شهرها تعریف شود. به این منظور معمولاً از شاخص جمعیت استفاده می شود. براین اساس می توان شهرها را در ۴ گروه اصلی زیر دسته بندی نمود:

۱. شهرهای دارای جمعیت ۱ میلیون نفر و بیشتر
 ۲. شهرهای دارای جمعیت بین ۵۰۰ هزار نفر تا ۱ میلیون نفر
 ۳. شهرهای دارای جمعیت بین ۱۰۰ هزار نفر تا ۵۰۰ هزار نفر
 ۴. شهرهای دارای جمعیت ۱۰۰ هزار نفر و کمتر
- در شهرهای دسته اول که بیشتر از ۱ میلیون نفر جمعیت دارند، می توان از سیستم های ریلی و اتوبوس تندرو به عنوان سیستم های انبوه بر در کریدورهای اصلی و برای تکمیل و تغذیه آنها از خطوط اتوبوس رانی معمولی و تاکسی استفاده کرد. برای شهرهای دسته دوم (۵۰۰ هزار نفر تا ۱ میلیون نفر) استفاده از سیستم های ریلی توجیه و کارایی لازم را نخواهد داشت؛ بنابراین پیشنهاد می شود جابجایی مسافران در کریدورهای اصلی در این گونه شهرها به وسیله خطوط اتوبوس تندرو انجام شده و خطوط اتوبوس رانی معمولی و تاکسی به عنوان خطوط تغذیه کننده و مکمل عمل کنند. برای شهرهای بین ۱۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت، نیازی به سیستم های انبوه بر نیست، و سیستم اتوبوسرانی معمولی مناسب قلمداد می گردد و همچنین پیشنهاد می شود از سیستم تاکسیرانی به عنوان سیستم همگانی برای جابجایی مسافران در سطح شهر استفاده شود.

جدول شماره ۷-۶: سیستم های حمل و نقل همگانی پیشنهادی برای انواع شهرها

دسته	جمعیت (نفر)	شیوه حمل و نقل همگانی		
		ریلی	اتوبوس رانی تندرو	اتوبوس رانی معمولی
اول	بیشتر از ۱ میلیون	✓	✓	✓
دوم	۵۰۰ هزار تا ۱ میلیون		✓	✓
سوم	۱۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار			✓
چهارم	کمتر از ۱۰۰ هزار			✓

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۸ (حمل و نقل همگانی)

- خطوط و شبکه تاکسیرانی

- منظور از تاکسیرانی به عنوان یک سیستم همگانی، تاکسی های خطی بوده که دارای مبدا و مقصد از پیش تعیین شده هستند.
- منظور از سیستم تاکسیرانی به عنوان یک سیستم حمل و نقل همگانی، خطوط تاکسی های سواری یا ون بوده که دارای مبدا و مقصد از پیش تعیین شده هستند. از آنجا که معمولاً مسیر خطوط تاکسیرانی در تداخل با مسیر حرکت وسایل نقلیه شخصی، عابران پیاده و دوچرخه ها است، لازم است در طراحی معابر شهری، به مشخصات ناوگان و خطوط این سیستم همگانی توجه شود.
- سیستم تاکسیرانی خطی به صورت متداول دارای مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه است. ظرفیت جابجایی سیستم تاکسیرانی خطی حداکثر ۴۰۰ نفر بر ساعت بر جهت است؛ بنابراین این سیستم نسبت به سیستم های همگانی دیگر دارای ظرفیت جابجایی کمتری است. این در حالی است که سرعت عملکردی این سیستم در بازه ۱۵ تا ۲۵ کیلومتر بر ساعت، مطابق با جریان ترافیک سایر وسایل، قرار دارد و مقدار این شاخص برای سیستم تاکسیرانی در مقایسه با سایر سیستم های دارای مسیر مشترک (نظیر اتوبوس های معمولی) بیشتر است. لازم به ذکر است که در صورت ایجاد خطوط ویژه تاکسی، ظرفیت و سرعت عملکردی این سیستم افزایش می یابد. سیستم تاکسیرانی دارای بیشترین میزان انعطاف پذیری در بین سیستم های همگانی است.

جدول شماره ۷-۶: مشخصات فیزیکی و عملکردی انواع خطوط تاکسیرانی

مشخصات	سواری	ون
عرض خط عبور (متر)	۳ تا ۲/۷	۳ تا ۲/۷
عرض سکوی کناری (متر)	۱ تا ۲	۱/۵ تا ۲/۵
عرض سکوی میانی مشترک (متر)	۱/۵ تا ۲/۵	۲ تا ۳
حداقل سکو برای یک وسیله (متر)	۴/۵	۵/۵
ارتفاع سکو (متر)	۰/۱	۰/۲
سرعت عملکردی (کیلومتر بر ساعت)	۱۵ تا ۳۰	۱۵ تا ۳۰
ظرفیت (نفر بر ساعت بر جهت)	حداکثر ۲۵۰	حداکثر ۸۰۰

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۸ (حمل و نقل همگانی)

- با توجه به عملکرد تاکسی های گردشی و درستی، این دو نوع از انواع سیستم های تاکسیرانی در دسته سیستم های شبه همگانی قرار می گیرند.

- خطوط و شبکه اتوبوس رانی

در سیستم اتوبوس رانی به عنوان یک سیستم حمل و نقل همگانی شهری از انواع مختلف اتوبوس های معمولی و مفصلی، مینی بوس و میدل باس برای جابجایی جمعی مسافران استفاده می شود. اتوبوس هایی که غالباً مورد استفاده قرار می گیرند، اتوبوس های تک کابین معمولی بوده که طول آن ها برابر با ۱۲ متر است. اتوبوس های مفصلی که معمولاً در مسیرهای پر تقاضا و در خطوط تندرو استفاده می شوند، ۱۸ متر طول دارند. میدل باس های مورد استفاده در حمل و نقل همگانی شهری معمولاً ۸/۵ متر طول دارند و ظرفیت آن ها در مقایسه با ظرفیت اتوبوس های معمولی کمتر است. مقدار پارامتر طول برای مینی بوس ها بسیار متغیر است ولی در حمل و نقل همگانی شهری معمولاً از مینی بوس هایی با طول ۷/۲ متر استفاده می شود.

جدول شماره ۷-۶: مشخصات فیزیکی و عملکردی انواع خطوط اتوبوس رانی

مشخصات	اتوبوس	میدل باس	مینی بوس
عرض خط عبور (متر)	۳ تا ۳/۵	۳ تا ۳/۵	۳ تا ۲/۷
حداقل ارتفاع آزاد (متر)	۵	۵	۵
عرض سکوی کناری (متر)	۲/۵ تا ۴/۵	۲ تا ۳/۵	۱/۵ تا ۲/۵
عرض سکوی میانی مشترک (متر)	۴ تا ۶	۳/۵ تا ۵	۲/۵ تا ۳/۵
حداقل طول سکو برای یک وسیله (متر)	- مفصلی: ۱۸ - معمولی: ۱۲	۸/۵	۷/۵
ارتفاع سکو (متر)	۰/۴	۴	۰/۲
سرعت عملکردی (کیلومتر بر ساعت)	۱۰ تا ۳۰	۱۰ تا ۳۰	۱۰ تا ۳۰
ظرفیت (نفر بر ساعت بر جهت)	حداکثر ۹۰۰۰	حداکثر ۳۰۰۰	حداکثر ۱۲۰۰

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۸ (حمل و نقل همگانی)

- شبکه خطوط اتوبوس رانی به شکلی باشد که تمام شهر را پوشش دهد. به طوری که نقاط مسکونی شهر به نقاط مهم جاذب سفر در مرکز شهر دسترسی داشته باشد و ناحیه های خارجی شهر به شبکه اتوبوس رانی متصل باشند.
- تعداد تعویض خطوط مسافری برای رفتن از هر مبدا به هر مقصد تا حد امکان کم باشد.
- اغلب مسافری حمل و نقل با یک فاصله ۵ دقیقه ای (۴۰۰ متری) پیاده روی از سیستم استفاده کنند، زیرا هنگامی که پیاده روی بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر (۵ الی ۱۰ دقیقه) می شود، پتانسیل جذب مسافری کمتر خواهد شد.

- در طراحی این خطوط سعی شود که حتی الامکان این خطوط منطبق بر خطوط تمایل سفرهای شهری (الگوی مبدا - مقصد) باشد.

- ایستگاه های همگانی

معیار های تعیین موقعیت ایستگاه های همگانی شامل موارد زیر است :

- واقع شدن در مجاورت مراکز اصلی تولید و جذب سفر
 - قرار گرفتن در مجاورت تقاطع های مهم شبکه معابر
 - واقع شدن در مجاورت تقاطع های خطوط و سیستم های همگانی
- لازم است در تعیین محل ایستگاه، به خطوط فیزیکی و عملکردی وسایل نقلیه همگانی نیز توجه شود. قوس های افقی و قائم دارای محدودیت دید و شیب های تند، محل های مناسبی برای احداث ایستگاه های حمل و نقل همگانی نیستند.
- در مکان یابی ایستگاه های همگانی باید به حرایم مراکز خطرزا نظیر جایگاه های سوخت و مراکز سیاسی توجه شود. احداث پایانه های پرتردد و مهم در مجاورت مراکز درمانی و اورژانس، می تواند بر کاهش تلفات و جراحت های جدی در شرایط بحران تاثیرگذار باشد.

- فاصله اتوبوس از یکدیگر در وضعیت های معمولی بین ۳۰۰ تا ۶۰۰ متر توجیه می شود و در نواحی مسکونی خلوت می توان این فاصله را تا ۱۰۰۰ متر گرفت.
- چنانچه ایستگاه در محل تقاطع مسیرهای مختلف اتوبوس قرار گیرد، باید با توجه به جهت و تعداد مسافرانی که تغییر مسیر می دهند، ایستگاه ها را نسبت به هم طوری قرار داد که برای عوض کردن اتوبوس، تعداد کمتری ناچار به عبور از عرض خیابان شوند.
- درنظر گرفتن پهلویگیر، سکو، سرپناه، خط کشی و تابلو مشخص کننده ایستگاه و تابلوهای راهنمای مسیر و جدول حرکت اتوبوس ها برای همه ایستگاه ها الزامی است. در مواردی که اتوبوس ها در کنار پیاده رو می ایستند، پیاده رو به عنوان سکو عمل می کند.
- ممنوع بودن توقف اتومبیل در ایستگاه باید به شدت اعمال شود تا ایستگاه بتواند وظیفه خود را به خوبی عمل کند.
- باید سعی شود که در طراحی موقعیت ایستگاه ها، توده های جمعیت در محدوده ۸ الی ۱۰ دقیقه فاصله پیاده روی از ایستگاه حمل و نقل قرار گرفته باشند. همچنین جابجایی آسان مسافرین در خطوط که طرح می شوند را باید همواره مدنظر داشت.
- نحوه قرار گیری ایستگاه ها به گونه ای باشد که حداکثر با پیاده روی، فاصله ۵۰۰ متر امکان دسترسی به ایستگاه وجود داشته باشد.
- حتی الامکان ایستگاه های اتوبوس در نزدیکی تقاطع ها، باید بعد از تقاطع (حدود ۵۰ متر بعد از تقاطع) مکان یابی و احداث گردد.

- ضوابط و مقررات مسیرهای دوچرخه سواری شهری

- طراحی مسیر دوچرخه سواری برای کلیه شهرها با جمعیت بیش از ۵۰ هزار نفر الزامی است.
- کلیه معابر شهری باید با رعایت حال دوچرخه سواران طراحی شوند، مگر در مواردی که وضعیت طبیعی شهر مناسب دوچرخه سواری نباشند یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه ای درنظر گرفته شود.
- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ (توقفگاه) های حاشیه ای جانمایی شوند.

- مناسب سازی راه های دوچرخه سواری با اصلاح رویه یا روسازی آن ها ضروری است.
- حداقل عرض لازم برای انواع مسیرهای دوچرخه سواری (دوطرفه)، ۱/۵ متر (یک و نیم متر) است. بین لبه دوچرخه رو و موانع راه باید حداقل ۰/۵ متر فاصله باشد، در غیر این صورت تا فاصله ۰/۵ متری مانع، جز عرض مفید دوچرخه به حساب نمی آید.
- معابر با عرض کمتر از ۳ متر که برای تردد اتومبیل نامناسب هستند جهت اختصاص دادن به مسیر ویژه دوچرخه و پیاده مناسب است.
- در معابری که پیاده روهای عریض دارند (بیش از ۳ متر) امکان اختصاص مسیر درجه یک دوچرخه سواری از پیاده رو وجود دارد. لازم به توضیح است که طبق آیین نامه طراحی راه های شهری تعاریف انواع مسیرهای دوچرخه به شرح ذیل است:

- سواره رو و مشترک : تردد آزاد دوچرخه سواران به همراه وسایل نقلیه دیگر
- مسیر درجه ۳: مسیرهای درجه ۳ با تابلو مشخص می شوند.
- مسیر درجه ۲: مسیرهای درجه ۲ با خط کشی ممتد یا بریده سفید رنگ در کنار سواره رو مشخص می شوند.

- مسیر درجه ۱: مسیرهای درجه ۱ به زیر شاخه های ذیل تقسیم می شوند :

الف) مسیر مجزای دوچرخه رو در امتداد و به موازات سواره رو

ب) خیابان های مخصوص دوچرخه

ج) دوچرخه رو با قرارگیری مستقل در امتداد راه ها و یا در امتدادی کاملاً مستقل

- مسیرهای دارای پستی و بلندی زیاد و همچنین مسیرهای با سبب بیش از ۸ درصد برای دوچرخه سواری مجاز نمی باشد.

جدول شماره ۷-۶: حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه

حداکثر شیب طولی (درصد)		
موارد خاص (با طول شیب کمتر از ۲۰۰ متر)	موارد عمومی	
۵	۲	مسیرهای دوچرخه
۷	۵	مسیرهای پیاده

- بهتر است که مسیرهای دوچرخه در تقاطع ها به صورت سواره روی مشترک طرح شوند این کار به کاهش مشکل ترافیک در تقاطع کمک شایانی می کند.
- دوچرخه رو (مسیر درجه یک دوچرخه سواری) را باید با در نظر گرفتن حاشیه اطمینانی به عرض حداقل ۰/۵ متر، یا اختلاف ارتفاع از پیاده رو مجزا کنند. در مورد اخیر، کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتی متر پایین تر از کف پیاده رو باشد.
- در خیابان های شریانی استفاده از مسیر دوچرخه درجه ۳ مجاز نیست. در این خیابان ها تنها در صورتی که هم سرعت و هم حجم تردد کم باشد (سرعت کمتر از ۴۰ کیلومتر بر ساعت و حجم تردد کمتر از ۲۰۰۰ وسیله بر ساعت)، طراحی مسیرهای درجه ۲ مجاز است. با این حال حتی در این شرایط نیز، احداث مسیر درجه ۲ به دلایل ایمنی توصیه نمی شود. در خیابان های جمع و پخش کننده با حجم تردد کمتر از ۱۰۰۰ وسیله بر ساعت، توصیه می شود از مسیر دوچرخه درجه ۲ استفاده شود. ولی در صورت افزایش حجم تردد وسایل نقلیه در این خیابان ها نیز، استفاده از مسیر درجه ۱

کارا تر است. در خیابان های محلی معمولاً نیازی به احداث مسیر درجه ۱ نیست و می توان بر حسب شرایط شبکه معابر و شبکه مسیرهای دوچرخه از مسیرهای درجه ۲ یا ۳ استفاده کرد.

جدول شماره ۷-۶: تعیین انواع مسیرهای دوچرخه در انواع معابر شهری

طبقه بندی معابر	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت) حجم تردد (وسیله بر ساعت)	مسیر درجه ۳	مسیر درجه ۲	مسیر درجه ۱
تندراه - برون شهری	---	ممنوع	ممنوع	مجاز
شریانی	سرعت مجاز ۴۰ و بیشتر یا حجم تردد ۲۰۰۰ و بیشتر	ممنوع	ممنوع	مناسب
	سرعت مجاز کمتر از ۴۰ و حجم تردد کمتر از ۲۰۰۰	ممنوع	توصیه نمی شود	مناسب
جمع و پخش کننده	حجم تردد ۱۰۰۰ و بیشتر	توصیه نمی شود	مجاز	مناسب
	حجم تردد کمتر از ۱۰۰۰	توصیه نمی شود	مناسب	مجاز
محلی	-	مناسب	مجاز	توصیه نمی شود

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۱۱ (مسیرهای دوچرخه)

۷-۶-۱-۸- سلسله مراتب دسترسی ها و اتصال های مجاز به شبکه معابر

- دسترسی ها

- خصوصی ترین عنصر کاربری (واحدهای مسکونی) باید از معابر محلی تغذیه شوند.
- دسترسی کاربری های محله ای از خیابان محلی و خیابان های جمع و پخش کننده تامین خواهد شد.
- کاربری های شهری (عام ترین عناصر کاربری) از طریق خیابان های جمع و پخش کننده دسترسی خواهند داشت.
- عناصری از کاربری های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند، مانند آتش نشانی، بیمارستان های بزرگ و پمپ بنزین ها، می توانند از طریق خیابان های سریع شهری تندراه - برون شهری (تغذیه شوند).
- دسترسی غیراصولی به خیابان های شریانی برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متری و نیز پارک ها، مراکز آموزش عالی و فضاهای مشابه ایستگاه های حمل و نقل، استادیوم های ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستان ها مجاز است.
- در مورد قطعاتی که بر خیابان های شریانی و بالاتر قرار دارند، چنانچه به علل موجه پیش بینی دسترسی جداگانه از جبهه پشت قطعه مقدور نباشد دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر سازمان مجری طرح و با احداث گذر و رعایت اصول فنی امکان پذیر است.

- ضوابط و مقررات تقاطع ها

- فاصله دید در تقاطع ها حداقل ۲۰ متر است. اگر این امر ممکن نباشد، بایستی با نصب تابلو هشدار لازم، رفع نقص کرد.
- نصب تابلو و هر نوع تجهیزات و تاسیسات دیگر در مثلث دید ممنوع است
- اگر تقاطع بیش از چهار ورودی داشته باشد، تبدیل به میدان می شود. اگر امکان احداث میدان فراهم نباشد باید ورودی های مازاد را مسدود نموده یا یک طرفه کرد.
- در میدان ۳ نوار عبور حلقوی با عرض ۳/۵ متر به گرد هسته مرکزی با شعاع حداقل ۱۲ متر احداث می شود.
- اگر میدان غیر دایره ای باشد، حداقل شعاع گردش به کار گرفته شده در هسته مرکزی ۱۲ متر خواهد بود.

- کلیه قوس های محل تقاطع سواره رو های با زاویه ۹۰ درجه، باید دارای شعاع دایره ای به میزان حداقل ۱۵ متر باشند. این میزان در صورت وجود لچکی می تواند تا ۱۲ متر کاهش یابد به طوری که در هر خیابان با قابلیت عبور سواره، امکان عبور برای کامیونت (با یک فرمان) فراهم باشد.
- وجود تقاطع های دارای بیشتر از ۴ شاخه در شبکه معابر شهری مناسب نیست. با این حال، در نظر گرفتن این نوع تقاطع ها در خیابان های کم حجم امکان پذیر است. البته در اینگونه موارد نیز استفاده از میدان، مناسب تر از چند راه است. به طور کلی توصیه می شود، با ایجاد تغییراتی در طراحی تقاطع و راستای معابر متقاطع، از ایجاد تقاطع های چند راه پرهیز شده و حرکت های متداخل به تقاطع دیگری انتقال یابد.
- در تقاطع های چهارراه که زاویه تقاطع، کمی با ۹۰ درجه متفاوت باشد، با در نظر گرفتن خطوط گردش به راست، می توان تاثیرات مورب بودن تقاطع را تعدیل کرد. این امر منجر به افزایش قابلیت دید وسایل نقلیه راست گرد می شود. البته برای کاهش مساحت سواره رو در تقاطع و ارتقای ایمنی عابر پیاده بهتر است در چنین شرایطی از جزایر جدا کننده در محل خط گردش به راست استفاده شود. به طور کلی، بهتر است در حد امکان، راستای خیابان های متقاطع در نزدیکی تقاطع به صورتی اصلاح شود که زاویه تقاطع در حدود ۷۵ تا ۱۰۵ درجه باقی بماند.

○ کنترل تقاطع ها

- تقاطع ها معمولاً بر اساس شرایط هندسی، تعداد معابر متقاطع، حجم تردد جریان های مختلف، سهم وسایل نقلیه مختلف، تاریخچه تصادفات، تاخیر، فاصله دید و ایمنی، با استفاده از روش های مختلفی نظیر چراغ زمان دار مجزا یا هماهنگ (با زمان بندی هوشمند یا ثابت)، چراغ چشمک زن، تابلوی «ایست» یا تابلوی «رعایت حق تقدم» کنترل می شوند.
- کنترل تقاطع با استفاده از چراغ های زمان دار مجزا به حالتی اطلاق می شود که هر تقاطع بدون توجه به نحوه کنترل تقاطع های مجاور و فقط بر مبنای پارامترهای اندازه گیری شده در همان تقاطع کنترل می شود. از این شیوه در شرایطی استفاده می شود که فاصله تقاطع موردنظر از تقاطع های مجاور، زیاد باشد و یا عوامل ایجاد پراکندگی در جریان ترافیک آن قدر قوی باشند که عملکرد چراغ راهنمایی تقاطع های مجاور، تاثیر محسوسی بر عملکرد تقاطع مورد نظر نداشته باشند.
- در صورتی که فاصله تقاطع های مجاور به اندازه ای باشد که عملکرد آنها بر یکدیگر تاثیر قابل توجهی داشته باشد، جریان ورودی تقاطع ها حالت نوسانی پیدا می کند. با سبز شدن چراغ در تقاطع بالادست، یک دسته از وسایل نقلیه با یکدیگر به حرکت درآمده و تقریباً به صورت گروهی به تقاطع بعدی می رسند. اگر همزمان با رسیدن این گروه، چراغ مسیر مربوطه در این تقاطع سبز باشد، مجموع تاخیرها و توقف ها کاهش چشم گیری یافته و کارایی تقاطع افزایش می یابد. برای دستیابی به این هدف، از روش چراغ زمان دار با کنترل هماهنگ استفاده می شود.
- در هر دو حالت چراغ های زمان دار مجزا یا هماهنگ، برنامه زمانی چراغ می تواند بر اساس یک تقاضای پیش فرض، به صورت از پیش تعیین شده و ثابت باشد و یا در هر بازه زمانی با توجه به تقاضای موجود در آن بازه که از طریق تعدادی شناساگر تشخیص داده می شود، به صورت هوشمند تغییر یابد. چراغ های زمان دار هوشمند به دلیل در نظر گرفتن تقاضا و طول چرخه متغیر، کارایی بیشتری داشته و عملکرد شبکه معابر را تقویت می کنند. به همین دلیل توصیه می شود که در حد امکان در تقاطع های چراغ دار غیر اشباع در شبکه معابر شهری از چراغ هوشمند استفاده شود.

○ تقاطع دو خیابان شریانی

- در خیابان های شریانی، باید از طراحی تقاطع های پیچیده دارای بیشتر از چهار شاخه، اجتناب شود. طراحی تقاطع های خیابان شریانی به شکل میدان، به دلیل کاهش ایمنی در محدوده های تداخلی و کمبود ظرفیت توصیه نمی شود.

○ تقاطع دو خیابان جمع و پخش کننده

- در خیابان های جمع و پخش کننده، به دلیل حضور قابل توجه عابران پیاده و دوچرخه سواران، بهتر است از تقاطع های پیچیده ای که بیشتر از چهار شاخه دارند، استفاده نشود. مساحت تقاطع ها باید جهت تسهیل عبور عابران پیاده و افراد دارای معلولیت، در حد امکان کوچک شده (برابر با عرض خیابان های منتهی به آن) و نیازی به استفاده از جزایر جریان بندی ترافیک وجود نداشته باشد.
- وجود میدان در تقاطع خیابان های جمع و پخش کننده، معمولاً مشکل ساز است. در خیابان های جمع و پخش کننده به دلیل سرعت و حجم تردد سواری ها، اتوبوس ها وسایل نقلیه سنگین، شعاع جزیره میانی، خطوط گردشی و در نتیجه مساحت میدان ها، قابل توجه و زیاد خواهد بود. به این ترتیب و با وسیع شدن سطح تقاطع، ایمنی عبور عرضی عابران پیاده و دوچرخه سواران کاهش خواهد یافت.

○ تقاطع دو خیابان محلی

- زاویه خیابان های متقاطع محلی بهتر است تقریباً ۹۰ درجه بوده و نباید کمتر از ۷۵ درجه باشد. در حد امکان باید از انحراف محور رویکردهای مقابل در یک تقاطع محلی اجتناب شود. در صورت ایجاد میدان در تقاطع خیابان های محلی، وجود یک خط عبور دور میدان کافی خواهد بود.

○ تقاطع خیابان شریانی با خیابان جمع و پخش کننده و محلی

- محل تلاقی خیابان های شریانی با خیابان های جمع و پخش کننده، بهتر است به صورت کنترل شده و بدون حرکت های چپ گرد (دارای میانه فیزیکی) طراحی شود. ایجاد تقاطع دارای حرکت های چپ گرد در محل تلاقی خیابان های شریانی با محلی، مجاز نیست. طراحی تقاطع های خیابان های شریانی به شکل میدان، به دلیل کاهش ایمنی در محدوده های تداخلی و کمبود ظرفیت توصیه نمی شود.

جدول شماره ۷-۶۸: راهنمای نحوه کنترل تقاطع ها بر اساس انواع معابر متقاطع

نوع معبر	محلی	جمع و پخش کننده	شریانی
محلی	بدون کنترل	تابلو	تابلو
جمع و پخش کننده	تابلو	چراغ چشمک زن	چراغ زمان دار
شریانی	تابلو	چراغ زمان دار	چراغ زمان دار

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۷ (تقاطع ها)

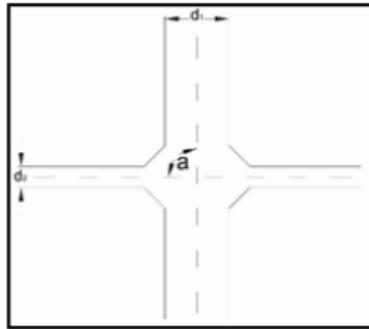
○ فواصل تقاطع ها

- حداقل فاصله تقاطع ها در معابر شریانی، ۲۰۰ متر است.
- حداقل فاصله تقاطع ها در خیابان های جمع و پخش کننده ۱۵۰ متر است.
- در وجود اتصال های محلی و جمع و پخش کننده در خیابان شریانی، به صورت دو حرکت راست گرد، فاصله آن اتصال تا شروع قوس گوشه نزدیک ترین تقاطع باید حداقل برابر با ۱۰۰ متر باشد.

- فاصله بین محورهای دو اتصال محلی متوالی در یک خیابان شریانی دارای سرعت مجاز ۵۰ کیلومتر بر ساعت، باید حداقل برابر با ۱۵۰ متر در نظر گرفته شود. در صورت کاهش سرعت مجاز به ۴۰ کیلومتر بر ساعت این فاصله می تواند حداقل برابر با ۵۰ متر باشد.
- در صورت وجود اتصال های محلی در خیابان های جمع و پخش کننده به صورت دو حرکت راست گرد، فاصله آن اتصال تا شروع قوس گوشه نزدیک ترین تقاطع باید حداقل برابر با ۵۰ متر باشد. فاصله بین محورهای دو اتصال محلی متوالی نیز باید حداقل برابر با ۵۰ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر فاصله بین تقاطع ها در خیابان های محلی برابر با ۳۰۰ متر تعیین می شود. توجه به حداکثر فاصله مجاز بین تقاطع ها و رعایت آن، علاوه بر کوتاه تر شدن مسیرهای پیاده روی، مانع از افزایش سرعت وسایل نقلیه در خیابان های محلی خواهد شد.

○ ضوابط پخ در تقاطع معابر

- ضوابط تعیین پخ با توجه به جدول پیوست مورد بررسی قرار گرفته و به شرح ذیل جایگزین کلیه ضوابط و بخشنامه های قبلی مربوط به پخ ها گردیده؛ پخ های مصوب قبلی که روی طرح های شهری و اجرایی مشخص شده اند کماکان ملاک عمل هستند.
- در تقاطع کلیه گذرها با یکدیگر می بایست پخی ایجاد شود.
- تقاطع های خیابان های شریانی و جمع و پخش کننده بایستی توسط مشاور طراحی و سپس شهرداری اجرا نماید یا توسط واحد فنی شهرداری طراحی گردد.
- نصب درب ماشین رو در کلیه پخ تقاطع های عبوری ممنوع است.
- پخ در کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر تعیین می گردد.
- پخ دو گذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو است (۶ متر و بیشتر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر و یا ۰/۱ مجموع عرض دو گذر (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین می گردد.
- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ ها یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود جهت تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.
- پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی به طرح های مورد تایید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.
- در مورد سایر تقاطع های به شرح زیر عمل شود :
- چنانچه عرض تمام شاخه های تقاطع کمتر از ۴۵ متر باشد، گذرهای تقاطع مجاور هم دو به دو در نظر گرفته شود و با توجه به زاویه گذر، پخ مربوطه، از جدول پیوست تعیین گردد.
- اندازه پخ در تقاطع ها بستگی به عرض معابر و زاویه بین آنها دارد و از رابطه زیر تعیین می گردد.



$$M = \frac{d_1 + dx}{\sqrt{2}} \times K$$

$$M = \text{طول پخ}$$

$$d_1 = \text{عرض معبر شماره ۱}$$

$$d_2 = \text{عرض معبر شماره ۲}$$

$$a = \text{زاویه بین دو معبر}$$

$K =$ ضریب تعدیل زاویه تقاطع می باشد و اندازه آن برای زوایای مختلف برابر است با :

$$K = \frac{10}{(25 + 35)}$$

$a \geq 20^\circ$	$K = 1/5$
$20^\circ < a \leq 45^\circ$	$K = 1/25$
$45^\circ < a \leq 90^\circ$	$K = 1$
$90^\circ < a \leq 135^\circ$	$K = 0/5$
$135^\circ < a$	$K = 0/25$



$$6 \times 1/5 = 9 \text{ m} = 9$$



$$6 \times 1/25 = 7/5 \text{ m} = 7/5$$



$$6 \times 1 = 6 \text{ m} = 6$$



$$6 \times 0/5 = 3 \text{ m} = 3$$



$$6 \times 0/25 = 1/5 \text{ m} = 1/5$$

○ ضوابط و مقررات طراحی قوس های گوشه تقاطع های شهری

- اگر گردش به راست در تقاطع مجاز نباشد، شعاع قوس گوشه نباید از ۱/۵ متر بیشتر باشد و حتی بهتر است از ۱ متر بیشتر نباشد.

○ ضوابط و مقررات طراحی قوس ها در خیابان شریانی

- بهتر است زاویه بین خیابان های متقاطع حداقل برابر با ۷۵ درجه و شعاع قوس گوشه تقاطع خیابان های شریانی حداقل برابر با ۹ متر در نظر گرفته شود.

○ ضوابط و مقررات طراحی قوس ها در خیابان جمع و پخش کننده

- بهتر است زاویه بین خیابان های متقاطع حداقل برابر با ۷۵ درجه و شعاع قوس گوشه تقاطع خیابان های جمع و پخش کننده حداقل برابر با ۷/۵ متر در نظر گرفته شود.

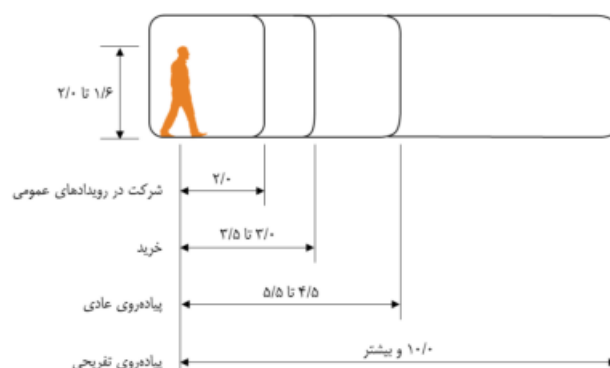
○ ضوابط و مقررات طراحی قوس ها در خیابان محلی

- در خیابان های محلی، وجود قوس های گوشه (در تقاطع) با شعاع زیاد، موجب افزایش سرعت وسایل نقلیه و کاهش ایمنی تردد خواهد شد. لذا در این معابر، استفاده از قوس های گوشه با شعاع کوچک تر و یا حداقل آیین نامه ای توصیه می شود.

- برای قوس گوشه تقاطع های محلی، دایره ساده توصیه می شود. در صورت مجاز بودن گردش به راست، حداقل شعاع این دایره ۴/۵ متر و در صورت مجاز نبودن آن برابر با ۱/۵ متر در نظر گرفته می شود.

- ضوابط و مقررات پیاده روی

پیاده روی علاوه بر آن که به منظور فراغت و تفریح انجام می شود، از اصلی ترین شیوه های حمل و نقل در سفرهای شهری روزانه برای انجام فعالیت های مختلف شغلی، تحصیلی، خرید و غیره به حساب می آید و از این جهت نقش اساسی و مهمی در کارایی سیستم حمل و نقل شهری ایفا می کند. افزایش سهم پیاده روی در سفرهای شهری روزانه می تواند مزایای زیادی را در ابعاد مختلف حمل و نقلی، اقتصادی، زیست محیطی، مصرف انرژی، سلامتی و کیفیت زندگی برای جوامع شهری به همراه داشته باشد.



حداقل عرض های مناسب برای پیاده روی

در ساماندهی بافت های پر، مخصوصا مراکز فعالیت های شهری موجود، پیاده روی را باید به عنوان اصلی ترین شیوه جابجایی افراد در داخل شهرها و مراکز در نظر گرفت.

مسافت، مهم ترین عامل در تصمیم اولیه افراد برای پیاده روی بوده و بر اساس مشخصات فردی (مانند جنسیت و سن) و مشخصات سفر، متغیر است. اکثر افراد برای رسیدن به مقاصد خود، پیاده روی بیشتر از ۱۰ دقیقه (معادل ۸۰۰ متر) را قابل قبول نمی دانند؛ اما در شهرهای بزرگ، حد پیاده روی برای سفرهای کاملا پیاده گاهی تا مسافت ۱۵۰۰ متر نیز پذیرفته است. فاصله پیاده روی قابل قبول برای دسترسی ایستگاه های حمل و نقل همگانی و تکمیل این نوع سفرها بر اساس نوع سیستم همگانی (سریع یا عادی) در حدود ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر در نظر گرفته می شود. با توجه به اینکه سهم قابل توجهی از سفرهای درون شهری، به خصوص در شهرهای کوچک و متوسط دارای مسافت کوتاه هستند، پیاده روی بصورت بالقوه، شیوه ای برای انجام این سفرها خواهد بود.

- یک خیابان محلی معمولا دسترسی کاربری های مسکونی را فراهم کرده و ترافیک را در سطح محله جابجا می کند و در این نوع خیابان ها سطح متوسطی از فعالیت های عابران پیاده وجود دارد؛ بنابراین حداقل در یک طرف خیابان های محلی باید پیاده رو در نظر گرفته شود. در معابر محلی کم اهمیت، وسایل نقلیه موتوری و عابران پیاده می توانند از سطح مشترکی استفاده کنند که در این صورت باید سرعت حرکت وسایل نقلیه به روش های مختلف، کم و حداکثر در حد ۱۵ کیلومتر بر ساعت نگه داشته شود.

- خیابان های جمع و پخش کننده و شریانی معمولا خیابان هایی هستند که بیشترین خدمات به وسایل نقلیه و عابران پیاده را ارائه می کنند. این خیابان ها مکان اصلی برای کار و فعالیت و دیگر مقاصد جاذب سفر هستند؛ بنابراین، به بیشترین مقدار از فضای قابل پیاده روی نیاز دارند. در طراحی ها باید در هر دو سمت خیابان های جمع و پخش کننده و شریانی پیاده رو ایجاد شود.

- عرض مفید (موثر) پیاده رو راه پیاده باید از حداقل های ارائه شده در زیر بیشتر باشد :

✓ حداقل عرض پیاده گذر مناطق مسکونی کم تراکم و یا با تراکم متوسط بدون در نظر گرفتن جدول و حاشیه برابر با ۱/۲ متر می باشد.

✓ حداقل عرض موثر پیاده رو مناطق مسکونی پر تراکم برابر ۱/۸ متر می باشد.

✓ حداقل عرض موثر پیاده گذر در مناطق تجاری برابر ۳ متر می باشد.

جدول شماره ۷-۶: حداقل عرض موثر پیاده رو در معابر مختلف

شرایط معبر	حداقل عرض موثر پیاده رو (متر)
خیابان شریانی برون شهری - دارای فضای سبز بین پیاده رو سواره رو	۲/۵
خیابان شریانی برون شهری - بدون فضای سبز بین پیاده رو سواره رو	۳/۵
خیابان شریانی در محدوده	۳/۰
خیابان جمع و پخش کننده	۱/۵
خیابان محلی	۱/۲

ماخذ: آیین نامه طراحی معابر شهری، ۱۳۹۹؛ وزارت راه و شهرسازی، معاونت حمل و نقل، بخش ۱۰ (مسیرهای پیاده)

عرض های فوق مقادیر حداقل بوده و در سایر موارد بایستی بر اساس حجم جریان پیاده و کیفیت موردنظر پیاده ها، عرض موثر پیاده رو تعیین شود.

- حداقل عرض های ذکر شده در بند بالا بدون در نظر گرفتن موانع است و مواردی که نیاز به افزایش عرض موثر پیاده رو را لازم می گرداند، به شرح جدول زیر است :

جدول شماره ۷-۷: اجزا کناره خیابان

عناصر خیابان	خیابان شریانی (متر)	خیابان جمع و پخش کننده (متر)	خیابان محلی (متر)
عرض کناره ساختمان	۱ - ۳/۵	۱ - ۳/۵	۲ - ۰/۵
عرض موثر پیاده رو در مراکز تجاری	۳	۳	۲/۵
عرض فضای سبز	۱/۵ - ۰/۹	۱/۵ - ۰/۹	۱/۵ - ۰
ناحیه مخصوص مبلمان و تجهیزات	۱ - ۱/۵	۱ - ۱/۵	۱/۵
ناحیه مخصوص پیاده رو از مانع درخت کاری	۰/۵	۰/۵	۰/۵
اضافه عرض پیاده رو از مانع دیوار	۰/۳	۰/۳	۰/۳
حاشیه پیاده رو	۱/۸	۱/۲	۰/۵

۷-۷- ضوابط کلی طراحی ساختمان های عمومی

۷-۷-۱- مقررات عمومی

- کلیه ساختمان های عمومی در وضع موجود بایستی ساختمان را برای مقابله با حریق بر اساس مبحث سوم مقررات ملی تجهیز نمایند و کلیه ضوابط ساختمانی و تاسیساتی را بدین منظور رعایت کنند.
- کلیه ساختمان های عمومی در وضع موجود بایستی ساختمان را برای مقابله با حملات بر اساس مبحث بیست و یکم مقررات ملی ساختمان ایران (پدافند غیرعامل) تجهیز نمایند و کلیه ضوابط ساختمانی و تاسیساتی را بدین منظور رعایت کنند.
- کلیه افراد حقیقی و حقوقی و موسسات دولتی و خصوصی و خیریه و نهادهای انقلابی جهت تفکیک و توسعه و احداث زمین و بنای خویش می باید از شهرداری مجوز دریافت نمایند.
- کلیه مجوزهای تفکیک و توسعه و احداث مزنی و بنا که بر اساس مصوبات قبلی از طرف شهرداری تا قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات صادر گشته است معتبر بوده و از تاریخ مزبور شهرداری موظف به رعایت کلیه مفاد ضوابط و مقررات حاضر خواهد بود.
- ضوابط اعلام شده در این طرح در صورتی ملاک عمل قرار می گیرد که با قوانین و یا مصوبات شورای عالی شهرسازی معایرت نداشته باشد در صورت وجود مغایرت موارد اعلام شده در قوانین و یا مصوبات شورای عالی شهرسازی مقدم و لازم الاجرا است.
- تغییر کاربری های پیشنهادی در طرح جامع به هیچ عنوان مجاز نمی باشد و در صورت نیاز، ضمن توجه به اینکه مغایرت اساسی با اساس طرح جامع نداشته باشد، از طریق تصویب در کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی استان انجام خواهد شد و در مورد مغایرت های اساسی لازم است تصمیم شورای عالی اخذ شود.
- مقررات اختصاصی و عام کاربری ها برای ساختمان های عمومی بر حسب نوع کاربری لازم الاجرا است.
- کلیه بناهای عمومی مانند سایر ساختمان ها بایستی دارای طرح و نقشه مصوب و مهور به مهر مهندسین طراح حقیقی و یا حقوقی باشند و نسبت به اخذ پروانه از شهرداری قوچان اقدام نمایند و از طریق طرح های متناسب (تهیه شده توسط متخصص) احداث شوند.
- فضای باز ابنیه عمومی باید با فضای باز عمومی مرتبط باشند تا نقش موثری در سیمای سازی شهری داشته باشند.
- بنابراین این فضاها نباید به وسیله دیوارهای بسته از فضاهای عمومی جدا شوند. استفاده از دیوارهای مشبک، ردیف های درختان و مشابه، در این ارتباط بسیار مناسب است. این ضابطه درباره بناهای موجود نیز صادق و لازم است.
- ضوابط همجواری در احداث بناهای عمومی از دیگر عوامل مناسب سازی سیمای شهری و همگون سازی بناهایی است که در جوار یکدیگر احداث می شوند.
- بناهای عمومی حداقل فضای باز در محدوده مالکیت مشخص شده در ضوابط خاص بر اساس نوع کاربری را نسبت به ساختمان های مجاور داشته باشند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معابر جلوگیری شود. رعایت این ضابطه برای کلیه واحدهای دارای عملکرد عمومی الزامی است.
- نماسازی برای سطوح نمایان ساختمان، اجباری است. حتی اگر در طرفین بنا و مجاور قطعه همسایه باشند.

- سطح پنجره ها حداقل بایستی بیست سانتی متر از سطح دیوار عقب نشینی داشته باشد.
- عقب نشینی در ورودی اصلی ساختمان نسبت به دیوار حداقل بایستی یک متر باشد.
- رعایت مبحث ۴ مقررات ملی در مورد حداکثر مساحت و ارتفاع مجاز ساختمان ها چنانچه در ضوابط و مقررات هر کاربری برای ارتفاع و مساحت ضوابط تعیین نشده باشد، الزامی است. در صورتی که تعیین شده باشد آن مقادیر ملاک عمل قرار می گیرد.
- در صورت طراحی اتاقک آسانسور و خرپشته بر روی بام، محل استقرار این مجموعه حتی الامکان به سمت وسط پلان ساختمان انتقال داده شود، تا تاثیر آن بر نما تقلیل یابد.

۷-۸- ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۴ و شماره ابلاغ ۹۹/۱۲۹۳۴۰ در این طرح جاری و سازی است.

۷-۸-۱- ضوابط و مناسب سازی فضای شهری

۷-۸-۱-۱- پیاده رو

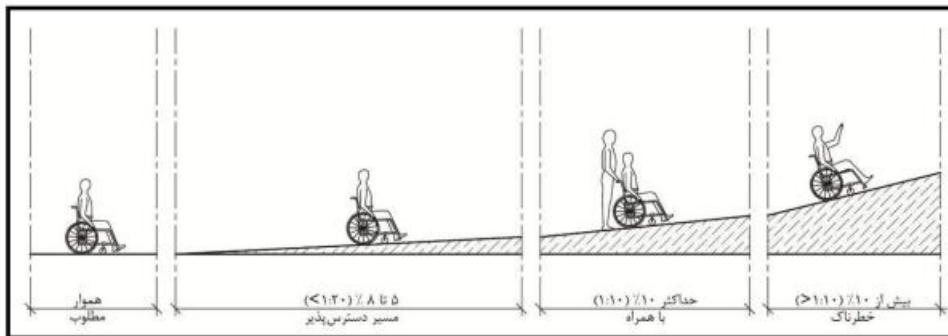
- در اینجا هرگاه صحبت از عرض پیاده رو گردید منظور عرض موثر (مفید) پیاده رو است؛
- مسیر عبور افراد پیاده باید واضح، خوانا، پیوسته و بدون مانع باشد.
 - حداقل عرض مفید (موثر) پیاده رو باید ۱۲۵ سانتی متر باشد.
 - به منظور عبور دو صندلی چرخ دار از کنار یکدیگر در یک پیاده رو پر تردد عرض آن باید حداقل ۱۸۰ سانتی متر باشد.
 - در مناسب سازی پیاده رو های موجود (در محدوده بافت های ناکارآمد) با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده روهای کم تر از ۹۰ سانتی متر باید به ۹۰ سانتی متر رسانیده شود. این امکانات، شامل سرپوشیده کردن جوی آب، الحاق بخشی از سواره رو به پیاده رو، کاهش عرض باغچه های کنار پیاده رو و ... است.
 - در محل هایی که به دلیل محدودیت های فضایی عرض پیاده رو ۹۰ سانتی متر است، بهتر است در فاصله در ۵۰ متر، فضای گردشی به عرض ۹۰ سانتی متر و طول ۲۰۰ سانتی متر به پیاده رو اضافه شود.
 - حداقل عرض پیاده رو در مقابل ساختمان های عمومی نظیر مراکز آموزشی، درمانی، تفریحی و تجاری باید ۳۰۰ سانتی متر باشد.
 - حداقل عرض مفید پیاده رو در مقابل جاذبه هایی مانند دکه های مطبوعات، گل فروشی و تابلوهای تبلیغاتی باید ۲۴۰ سانتی متر باشد.
 - کلیه پیاده رو برای عبور و مرور افراد با محدودیت بینایی توسط نشانگرهای لمسی سطح پیاده رو قابل تشخیص باشد.

۷-۸-۲- شیب پیاده رو

- حداکثر شیب عرضی پیاده رو باید ۲ درصد باشد.
- حداکثر شیب طولی پیاده رو باید ۵ درصد باشد. پیاده روهایی با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای رمپ خواهد بود. برای شیب بیشتر از آن مطابق شرایط سطح شیب دار صورت پذیرد.
- اگر بنا به شرایط جغرافیایی وجود شیب تند اجتناب ناپذیر است؛ باید یک مسیر جایگزین و فرعی پیش بینی شده و با علامت گذاری مشخص گردد.

۷-۸-۳- سطح شیب پیاده رو

- حداقل عرض سطح شیب دار باید ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- برای سطوح شیب دار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب باید ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتی متر باشد.



شیب رمپ

- سطح شیب دار نباید دارای شیب عرضی باشد.
 - در سطوح شیب دار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی متر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- جدول شماره ۷-۷: تغییرات شیب رمپ با توجه به طول آن

حداکثر ارتفاع	حداکثر طول	حداکثر شیب
-	۹ متر	۵٪ یا ۱:۲۰
۵۰ سانتی متر	۸ متر	۶٪ یا ۱:۱۶
۳۵ سانتی متر	۵ متر	۷٪ یا ۱:۱۴
۲۵ سانتی متر	۳ متر	۸٪ یا ۱:۱۲

۷-۸-۱-۴- موانع مسیر پیاده رو

- در پیاده روهایی که به هر علت مانعی نصب می گردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتی متر الزامی است.
- در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده رو تا ۲/۵ سانتی متر مجاز است. و بیش از آن مشمول رعایت سطوح شیب دار خواهد بود.
- موانع فیزیکی عمودی که برای تفکیک و محافظت مسیرهای پیاده رو از محل توقف یا حرکت اتومبیل نصب می شوند نباید راه عبور و دسترسی افراد با صندلی چرخ دار را مسدود نمایند. فاصله بین دو میله هدایت کننده باید حداقل ۱۲۵ سانتی متر بوده و با رنگ های متمایز مشخص شوند.
- ارتفاع موانع فیزیکی عمودی باید بین ۷۵ تا ۹۵ سانتی متر در نظر گرفته شود.
- موانع و تجهیزات شهری باید تا حد امکان در بیرون از مسیر حرکت در پیاده رو قرار گیرند. تجهیزاتی مانند چراغ ها، مبلمان ها، صندوق های پست، کیوسک های روزنامه، سطل های زباله و ایستگاه های اتوبوس باید خارج از حداقل عرض مفید پیاده رو جای گذاری شده و در صورت امکان در امتداد یک خط قرار گیرند.
- در صورت کاهش یا مسدود شدن عرض مسیر پیاده به دلیل انجام عملیات عمرانی، باید مسیر عبور جایگزین برای عبور ایمن ارائه شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت، حفاری می گردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتی متر با سطح غیر لغزنده الزامی است.
- برای هشدار به افراد با محدودیت های بینایی، تیرهای چراغ برق در محدوده پیاده رو باید با نوارهای علامت دار رنگی متضاد با رنگ تیر برق با حداقل طول ۳۰ سانتی متر تجهیز شده و در ارتفاع بین ۱۴۰ سانتی متر تا ۱۶۰ سانتی متر از کف قرار گیرند.
- در اطراف موانع موقت، بر روی سطح پیاده رو باید علائم و تجهیزات هشدار دهنده لمسی مطابق شرایط نصب گردد. این تجهیزات باید به عرض ۶۰ سانتی متر در اطراف ناحیه موردنظر امتداد یابند.
- موانع شهری باید در خارج محل عبور و مرور مردم قرار گیرد.
- موانعی که در گذرگاه ها وجود دارد باید یکی از ویژگی های زیر را دارا باشد تا به وسیله نابینایان قابل شناسایی باشند :

✓ به طور مستقیم از سطح پیاده رو بالا آمده باشد.

✓ ۱۰ سانتی متر از سطح زمین برآمده باشد.

- از نشانه های با سطح متفاوت با پیاده روها در اطراف موانع استفاده شود تا هشدار لازم را به نابینایان بدهد، حداقل عرض این هشداردهنده ها در اطراف موانع ۶۰ سانتیمتر باشد.

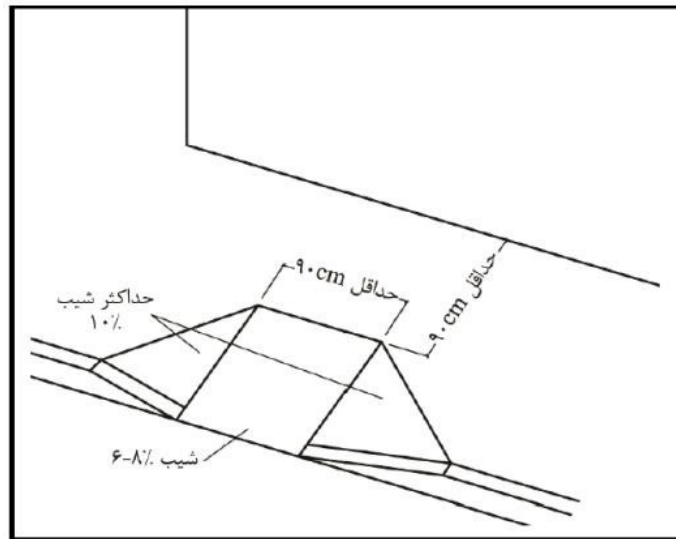
- حداقل فاصل پیاده رو دیگر مسیرهای عبوری

✓ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی متر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده رو و سواره رو همچنین بین پیاده رو فضای سبز یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.

✓ فضاهای سبز خطی در حاشیه خیابان می توانند به عنوان جداکننده بین پیاده رو و سواره رو قرار گیرند.

۷-۸-۱-۵-رمپ جدول

- در صورت وجود اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره رو در تقاطع خیابان ها و در امتداد خط کشی عابر پیاده و همچنین در نزدیک ترین فاصله از محل پارک خودروی افراد دارای معلولیت و ورودی ساختمان های عمومی باید رمپ جدول نصب گردد.
- رمپ جدول نباید در مسیر حرکت و توقف خودرو پیشروی داشته باشد.
- کف رمپ جدول باید غیر لغزنده، ثابت، سخت و هموار باشد.
- حداقل عرض رمپ جدول به استثنای بریدگی های کناری آن باید ۹۰ سانتی متر باشد.
- شیب رمپ جدول نباید بیش تر از ۸ درصد و کم تر از ۶ درصد باشد.
- شبکه جمع آوری آب های سطحی به هیچ عنوان نباید در ابتدا، انتها و یا روی رمپ جدول واقع شود.
- رمپ جدول باید به گونه ای طراحی شود که مانع از تجمع آب باران و برف در ابتدا، انتها و سطح آن گردد.



رمپ جدول

۷-۸-۱-۶-پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- پیش بینی پل ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در هر ۵۰۰ متر، در تقاطع ها و امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده ضروری است.
- اتصال پل های ارتباطی و پیاده رو بید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط مربوط به سطح شیب دار الزامی است.
- عرض پل های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، باید برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پل های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو باید ۱۵۰ سانتی متر باشد.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای افراد دارای محدودیت بینایی باشد.
- سطح پل های ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و هموار باشد.
- در کناره های عرضی پل ارتباطی، تعبیه ی لبه ی مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتی متر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.
- در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو، تعبیه میله ی دستگرد ضروری است.

۷-۸-۱-۷- محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطع ها و حداکثر در هر ۲۰۰ متر، ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.
- در محل تردد افراد دارای معلولیت و در مکان های مخصوص آن ها ایجاد خط کشی عابر پیاده با علامت بین المللی افراد دارای معلولیت الزامی است.
- در خیابان های دوطرفه با عرض بیش از ۲۲ متر و خیابان های یک طرفه با عرض بیش از ۱۵ متر باید جزیره ترافیکی در میانه سطح سواره رو ایجاد شود.
- رفیوژ (جزیره های میانی) واقع در مسیر خط کشی عابر پیاده باید بدون جدول و اختلاف سطح باشد.
- حداقل عرض رفیوژ باید ۱۵۰ سانتی متر بوده تا فرد با صندلی چرخ دار فضای کافی برای توقف و استراحت روی آن را داشته باشد.
- عرض خط کشی عابر پیاده برای عبور صندلی چرخ دار باید حداقل ۱۸۰ سانتی متر باشد.
- کف سازی ابتدا و انتهای مسیر خط کشی عابر پیاده باید با علائم حسی قابل تشخیص برای افراد دارای محدودیت بینایی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و کم بینا قابل تشخیص باشد.
- پیش از خط کشی عابر پیاده باید تمهیدات آرام سازی حرکت سواره، جهت کاهش سرعت عبوری وسایل نقلیه و افزایش ایمنی عابران ایجاد شود. ترسیم خط ایست در فاصله حداقل ۱۰۰ سانتی متر و به موازات گذرگاه برای جلوگیری از محدود شدن دید رانندگان نسبت به عابرین کوتاه قد و افراد با صندلی چرخ دار توصیه می شود.
- محل گذرگاه باید عمود بر سواره رو باشد. گذرگاه باید طوری طراحی شود که افراد منتظر برای ترافیک جاری از سوی رانندگان وسایل نقلیه قابل دیدن و تشخیص باشند.

۷-۸-۱-۸- ایستگاه های حمل و نقل عمومی تاکسی

- ایستگاه های تاکسی باید مسقف بوده، صندلی های دسترس پذیر، نورپردازی مناسب و نشانه گذاری های مسیریابی و دیگر نشانه ها را مطابق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط داشته باشند.
- ایستگاه های تاکسی باید به گونه ای باشند که مسافران بتوانند از نزدیک ترین فاصله به خودرو دسترسی داشته باشند.

۷-۸-۱-۹- تجهیزات و مبلمان شهری

علائم

- کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمت هایی از ساختمان های عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علائم بین المللی ویژه افراد دارای معلولیت مشخص گردند.
- علائم برای اطلاع رسانی باید قابل درک و قابل خواندن باشد. علائم باید به گونه ای طراحی شوند که واضح و ساده بوده و به آسانی تفسیر و تفهیم شوند. استفاده از نمادها و نشانه های تصویری شناخته شده بین المللی امکان جهت یابی و درک محیط را افزایش می دهند.

نورپردازی و روشنایی

- مسیرهای دسترسی باید نور کافی برای تسهیل آگاهی از تغییرات مسیر، سطح یا شیب را داشته باشند.
- نورپردازی در مسیرهای پیاده باید در جهت طولی باشد.
- موقعیت چراغ روشنایی نباید موجب تابش خیره کننده، انعکاس یا سایه شود.
- سطوح شیب دار، ورودی ها، پله ها، علامت ها و غیره، باید به طور طبیعی و مصنوعی با شدت روشنایی حداقل ۱۰۰ لوکس روشن شوند.

مبلمان شهری

□ نیمکت

- نیمکت ها باید در طول مسیر پیاده در فواصل منظم هر ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر تعبیه شوند قرارگیری نیمکت ها در طول مسیر نباید از عرض مفید آن بکاهد.
- محل نیمکت ها و مناطق مشخص شده برای صندلی چرخ دار نباید مانع تردد باشد.
- نیمکت ها باید به وضوح قابل مشاهده بود و با رنگ متضاد از محیط اطراف باشند تا برای افراد با محدودیت بینایی قابل تشخیص باشند.
- نیمکت ها باید در مناطق امن، با روشنایی کافی قرار داده شوند.
- در مجاورت نیمکت، برای استقرار صندلی چرخ دار، باید فضایی به ابعاد حداقل ۱۲۰*۸۵ سانتی متر در نظر گرفته شود.

سطل زباله

- سطل زباله باید در مجاورت مسیر پیاده روی و به گونه ای قرار گیرد که مانع تردد نباشد.
- حداکثر ارتفاع سطل زباله از کف باید ۹۰ سانتی متر باشد.

تلفن عمومی

- در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعبیه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترس برای اشخاص استفاده کننده از صندلی چرخ دار و یک تلفن عمومی برای اشخاص با شنوایی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود. این تلفن ها باید با علامت ویژه افراد دارای معلولیت مشخص شوند.

آبخوری و آب سرد کن

- کلیه آبخوری های نصب شده در فضاهای باز و عمومی باید برای افراد دارای معلولیت نیز قابل دسترس و استفاده باشد.

سرویس بهداشتی عمومی

- در معابر و فضاهای شهری و در محل هایی که سرویس بهداشتی عمومی احداث می شود، ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص افراد دارای معلولیت، مجهز به توالیت فرنگی الزامی است.
- در سرویس بهداشتی عمومی بزرگ به ازای هر ۱۰ واحد سرویس معمولی، باید یک واحد سرویس مخصوص افراد دارای معلولیت منظور گردد.

پارکینگ (توقفگاه) ها

○ پارکینگ حاشیه ای

- لازم است به ازای هر ۷۰ فضای پارک حاشیه ای و یا حداکثر هر ۵۰۰ متر خط پارک حاشیه ای، دو فضای پارک حاشیه ای ویژه افراد دارای معلولیت در نظر گرفته شود. پارکینگ مخصوص افراد دارای معلولیت در هر جهت نباید بیشتر از ۲ درصد شیب داشته باشد.

○ پارکینگ عمومی

- برای دسترسی ها برای هر دو نوع پارکینگ (توقفگاه) های خارجی و زیرزمینی باید تمهیداتی اندیشیده شود.
- حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترس برای افراد دارای معلول در مکان های عمومی باید بر اساس جدول زیر تعیین گردد.

جدول شماره ۷-۷۲: حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ های عمومی

تعداد فضاهای پارک موجود	حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول
۲۵ تا	۱
۲۶ تا ۵۰	۲
۵۱ تا ۷۵	۳
۷۶ تا ۱۰۰	۴
۱۰۱ تا ۱۵۰	۵
۱۵۱ تا ۲۰۰	۶
۲۰۱ تا ۳۰۰	۷
۳۰۱ تا ۴۰۰	۸
۴۰۱ تا ۵۰۰	۹
بالاتر از ۵۰۰	۲ درصد از کل

ماخذ: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۷-۸-۲- ضوابط طراحی و مناسب سازی ساختمان های برای افراد دارای معلولیت

- کلیه ساختمان های شهر قوچان موظف به رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۴ و شماره ابلاغ ۹۹/۱۲۹۳۴۰ می باشند.

۷-۹- ضوابط سیما و منظر شهری

۷-۹-۱- ضوابط و مقررات کلی

- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (پاک سازی و بهسازی نماها و جداره، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها و ساماندهی به منظر شهری) را مصوب نمود که در این طرح لازم الاجرا است.
- کمیته ارتقا کیفی سما و منظر شهر قوچان با اعضا متشکل از نمایندگان شهرداری (با رشته معماری و شهرسازی)، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی، دو نفر از اعضا هیئت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی و یک نفر از اعضا سازمان مسکن و شهرسازی استان بایستی تشکیل شود.
- وظایف کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهری عبارت است از :
 - الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری
 - ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقای کیفی سیما و منظر شهری
 - پ- بررسی و تایید طرح های موردی ساماندهی سیما و منظر شهری
 - ه- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کف سازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده رو ها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کف سازی معابر پیاده راهی یا پیاده روها با اولویت به کارگیری مصالح بومی.
 - ت- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میدین، پهنه ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی آن ها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود).
 - ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری
 - چ- تدقیق ضوابط و مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی
 - ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی بناها، جداره ها و کف سازی معابر
 - خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب با مقتضیات محلی و بومی
 - د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل های موردنیاز در خصوص نحوه مکان یابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی
 - ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری
- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته، ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح های توسعه شهری دچار تغییراتی شود، این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.
- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیری ها بر اساس آیین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.
- ر- بازنگری در ضوابط ؛ در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یک بار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.
- در این ضوابط هر جایی که کلمه کمیته کار به کار برده شد منظور کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهر قوچان می باشد.

۷-۹-۲- ساختار اجرایی

- کلیه مهندسين طراح معمار، ملزم به ارائه طرح نماي ساختمان در دست طراحي با جزئیات رنگ، جنس و نوع مصالح با جزئیات اجرایی لازم و بر اساس این طرح و مقررات ملی ساختمان، قبل از صدور پروانه ساختمان و اخذ تاییدهای لازم از شهرداری می باشند.
- کلیه نقشه های مربوط به نماهای اصلی و جانبی می بایست حداقل در مقیاس ۱/۵۰ و با جزئیات و دیتیل های اجرایی کامل و با مشخصات رنگ، نوع و جنس مصالح و به صورت سه بعدی ضمن نمایش وضعیت مجاورین، ممه‌ور به مهر امضا مهندس طراح معمار به شهرداری تحویل و به تایید برسد.
- کلیه مهندسين ناظر معمار، ملزم به نظارت بر اجرای نماي ساختمان بر اساس طرح نماي مصوب می باشند.
- شهرداری ملزم به نظارت بر حسن اجرای این ضوابط برای ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهر (بر اساس مصوبات قانونی) می باشد و صدور گواهی (پایانکار ساختمان) مشروط به تایید نماي اجرا شده ساختمان توسط ناظر می باشد؛ و هرگونه تخلف مهندسين در این خصوص می بایست جهت تصمیم گیری به نظام مهندسی استان از سوی شهرداری اعلام گردد.
- طرح نماي کلیه ساختمان های مسکونی گروه های ج و د و همچنین کلیه ساختمان های عمومی، اداری، خدماتی، تجاری، بانک ها و غیره الزاما می بایست با تایید کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهر برسد.

۷-۹-۳- ضوابط شهرسازی و ساختمانی

۷-۹-۳-۱- مصالح

- ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط اطراف باشد.
- استفاده از مصالح پرده ای (آلومینیوم، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه رفلکس و ...) در نماهای اصلی و جانب ساختمان های عمومی و دولتی صرفا در صورت تایید کمیته سیما و منظر شهرستان مجاز است.
- استفاده از مصالح کامپوزیت و آلومینیومی، مشروط به رعایت مبحث چهارم ملی ساختمان و حداکثر ۱۰ درصد کل نماي ساختمان غیرعمومی، قابل قبول است.
- جنس غالب مصالح نما ساختمان در شهر قوچان طبق بررسی های انجام شده آجر و سنگ است.
- استفاده از شیشه رفلکس در نماي ساختمان ها، ممنوع و غیرمجاز است.
- استفاده مناسب و اصولی از مصالح و فناوری های نوین در طراحی و اجرای نماهای ساختمان در صورتی که همخوان و هماهنگ با اصول این ضوابط باشد و موجب آلودگی محیط زیست نگردد و مشروط به تایید، کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهر قابل بررسی خواهد بود
- جنس مصالح در کلیه سطوح نما در شهر می بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی زیست محیطی و بصری نشود.
- استفاده از مصالح چوب (طبیعی یا مصنوعی) با دوام بالا در نماي ساختمان ها مجاز است. به کارگیری در نوع مصالح مصنوعی و موقتی و بی دوام مانند یونولیت، نایلون، تخته سه لا، تلق و ... در نماي بناها غیرمجاز می باشد.
- مصالح نما باید اتصال کافی و مناسب با بدنه و سازه داشته باشد تا از خطر ریزش جلوگیری شود.

- کلیه سطوح خارجی ساختمان، به لحاظ ایمنی و زیباسازی منظر شهری، باید در شرایط مناسب نگهداری شوند و از فرسوده شدن آن ها جلوگیری شود.
- استفاده از مصالح بومی در این شهر پیشنهاد می گردد.

۷-۹-۳-۲- رنگ

- رنگ زمینه غالب بدنه و نمای ساختمان در شهر قوچان کرم رنگ است.
- استفاده از رنگ های اخرايي، قرمز رس، گل بهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی با مصالح بوم آورد مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها مجاز و بلامانع است.
- استفاده از رنگ های تیره و سیه با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) به طور کلی بیشتر از ۱۰ درصد در نمای ساختمان ها در شهر قوچان توصیه نمی شود.
- کلیه سطح نمای جانبی ساختمان ها که از معابر، فضاهای عمومی و غیره قابل رویت می باشند الزاما و به عنوان حداقل می بایست با سیمان قابل شست و شو پاک سازی و با پوشش رنگ خاکستری یا کرم نماسازی گردد.

۷-۹-۳-۳- کف و سقف

- استفاده از بام های سبز طبق مقررات ذی ربط با تایید شهرداری مجاز است.
- کف سازی معابر بایستی در قالب طرح های اجرایی معماری که هماهنگ با بافت بوده انجام گیرد.
- کف سازی مسیرهای پیاده رو معابر اصلی شهری باید متناسب با هویت بافت انتخاب و پس از تایید در کمیته سیما و منظر شهر برای معابر اصلی اجرا گردد.
- بر و کف ساختمان می بایست متناسب و همخوان با نمای کلی معابر و منظر شهری و با تایید شهرداری باشد.

۷-۹-۳-۴- خط آسمان

- پیشنهاد می گردد که خط آسمان جداره اول یکدست و بدون فراز و فرود باشد در صورتی که تنوع در جداره اول مدنظر باشد، طراح می تواند به وسیله ایجاد پوسته های کاذب در برخی از بخش های طبقه آخر جداره اول و بازی پر و خالی با فریم های موجود در این پوسته به نمای اول تنوع بخشد بدین ترتیب در عین وحدت، تنوع و سرزندگی کالبدی نیز تامین می شود.
- خط آسمان دوم می تواند از فراز و فرود در حد یک طبقه برخوردار باشد.
- در صورت تمایل سازندگان پروژه های ساختمانی به ساخت ساختمان های بلندمرتبه، می باید به نسبت ارتفاع ز سطح اشغال کاسته شود و البته به محدودیت در سطح اشغال و همچنین الزام در نماسازی در همه جبهه های ساختمان توجه شود.
- در جهت ایجاد هماهنگی نسبی میان واحدهای مجاز و نیز از بین نرفتن مقیاس خیابان پیشنهاد می گردد تا در ارتفاعاتی مشخص در نما شکست و عقب نشینی در بدنه ها ایجاد گردد به این ترتیب می توان در نمای اول به معماری بدنه و در نماهای دوم و سوم به معماری حجمی پرداخت.
- در جهت سرزندگی بیشتر ابنیه واقع در حاشیه خیابان های اصلی توصیه می گردد تا طبقه اول این جداره تا حد امکان شفاف باشد.

- استفاده از برخی عوامل هماهنگ کننده و وحدت بخش نما از قبیل رواق، بازشو، شکست های عمودی یکسان در جداره اول توصیه می گردد.
- رعایت خط آسمان و خط بام با رعایت شیب یکسان برای آن ها در هر راسته الزامی است.

۷-۹-۳-۵- دیگر اجزا

- طراحی و اجزای ساختمان ها بایستی به صورتی باشد که با منظر خیابان، محله، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی متناسب و هماهنگ باشد.
- استفاده از فرم های نامتعارف با معماری بومی شهر قوچان در نمای ساختمان، در طراحی و احداث بنا ممنوع و غیرمجاز است.
- نمای ساختمان های بلند مرتبه بایستی هماهنگ و همخوان با چارچوب ضوابطی که به تصویب شورای عالی می رسد بوده و به طور خاص نیز به تایید کمیسیون سیما و منظر برسد.
- به منظور حفظ خلاقیت طراحی، نمای ساختمان های شاخص و عمومی در صورتی که دارای طرح خاص باشد به صورت ویژه و با رعایت کلیات و اصول این دستورالعمل و در صورت لزوم با حضور طراح به صورت موردی در کمیته ارتقا کیفی سیما و منظر شهر قوچان قابل بررسی خواهد بود.
- طراحان موظف اند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰ درصد کل مساحت زیربنا جز مساحت مفید محاسبه نمی شود.
- نمای بدنه ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است می بایست الزاما در محدوده مالکیت خود، نماسازی گردد.
- طراحان و مجریان موظف اند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقا کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.
- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمان های واقع در این نقاط باید به تایید کمیته برسد.
- استفاده از فرم های نامتعارف، نماها و ستون های رومی و نظایر آن ممنوع است.
- دفع آب باران صرفا باید از طریق ناودان های نصب شده در درون بنا باشد و به مجاری مناسب هدایت شود؛ و نصب آن ها در نما و جداره شهری ممنوع است.

۷-۹-۳-۶- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- در معابر شرقی - غربی بایستی حداقل یک ردیف درخت در هر طرف خیابان کاسته شود تا سایه مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند.
- در ساختمان های جدید، تاسیسات ساختمان (چیلر، کولر، کانال های کولر و ...) الزاما می بایست در محدوده مالکیت و در محل مناسب و غیرقابل رویت در نما و معابر و فضاهای عمومی و مالکیت های هم جوار جانمایی و احداث گردد.
- در ساختمان های قدیمی به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۲ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال های تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولر ها (اسپیلت ها)، کانال های کولر، ناودان ها، سیم ها و کابل های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثنا لوله های گاز شهری)

و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد.

- لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان ها رنگ آمیزی شود.
- احداث فضاهای تجاری از عوامل موثر در سیما سازی شهری است. لذا پیشنهاد می شود که به طور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث شوند و تنها سر قفلی آن واگذار شود تا بتوان بر حفظ سیما و عملکرد آن در طول عمر بنا نیز نظارت داشت.
- به علاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری تجاری ارائه شود :
- ✓ هر گونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است؛ بنابراین لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه ها در نظر گرفته شود.
- ✓ هرگونه تغییر در نما، ویتترین ها، درهای حفاظ، تابلو نام بدون توافق شورای شهر غیرمجاز خواهد بود.
- ✓ فضای سبز هم جوار بخش های تجاری باید به طور کامل حفاظت و نگهداری شود.

۷-۹-۳-۷- علائم و تابلوها

تابلوهایی که در این ضوابط ملاک عمل است به سه دسته کلی تابلو تبلیغاتی (آگهی نما، نمایشگر، تابلو کوچک، استند)، تابلو شناسایی فعالیت (معرف کاربری و پلاک) و نام ساختمان تقسیم می شوند.

- در طراحی کلیه نماهای شهری برای ساختمان های خصوصی و عمومی، درمانی، تجاری، خدماتی، اداری و آپارتمانی بایستی محل تابلو شناسایی فعالیت و نام ساختمان پیش بینی گردد و در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود.
- تعدد تابلوهای شناسایی فعالیت (معرف کاربری و پلاک) در یک منظر شهری، مجاز نمی باشد و در هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که در تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، می باشد.
- نصب آگهی ها و اعلانات تبلیغاتی، اعلامیه و پوسترها فقط در مکان هایی که شهرداری تعیین می نماید مجاز می باشد.
- نصب تابلوهایی که در معابر، موجب اختلال در حرکت عابرین شود، تطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- کلیه تابلوهای معرف کاربری و نام ساختمان باید هم راستا با زاویه معبر شهری مجاور آن نصب گردد.
- نصب هر نوع تابلویی که به دلیل مکان قرارگیری، موقعیت، اندازه، شکل یا رنگ موجب مسدود کردن، معیوب کردن، محو، تضعیف کردن یا مغشوش کردن منظر علائم انتظامی، کنترل ترافیک و چراغ های راهنمایی و رانندگی یا هر علامت یا وسیله دیگری شود که توسط نهادهای دولتی و عمومی نصب شده است و همچنین باعث اغتشاش عبور یا اشتباه در هدایت وسیله نقلیه یا عابر پیاده گردد، ممنوع است.
- نصب هرگونه تابلو به صورتی که مانع از دیده شدن تابلوی نصب شده قانونی دیگر گردد، ممنوع باشد.
- نصب هرگونه تابلو بر روی پشت بام، تراس، مهتابی و نمای جانبی ساختمان ممنوع است.
- نصب هرگونه تابلو به فرمی که نیاز به هرس درختان باشد ممنوع است.
- کلیه تابلوها باید به گونه ای نصب شود که راه های عبور و فرار ساختمان را نبندد.

- نصب هرگونه بنر، پارچه، دیوار نویسی و مشابه آن به طور دائم و موقت برای همه واحدهای تجاری و اداری و خدماتی و ... ممنوع است.
- نصب نمایشگر (تلویزیون)، تابلو آگهی نما، معرف کاربری در میدان دید تقاطع ها و میادین چراغ دار و بدون چراغ ممنوع است.
- تابلو علائم تصویری بر روی سایبان و کرکره در سراسر شهر قوچان ممنوع است.
- حد زیرین و فوقانی ارتفاع تابلوهای شناسایی فعالیت در تمام شهر یکسان است. تراز نصب تابلو در خیابان های مختلف می تواند در محدوده ضوابط مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان بر اساس طرح منظر و سیمای شهری آن خیابان تغییر نماید.
- در نصب تابلو های شناسایی فعالیت در یک خیابان هم تراز و هم راستا بودن حد تحتانی و فوقانی کلیه تابلوهای که در یک همسایگی قرار دارند، الزامی است.
- تابلوهای شناسایی فعالیت در واحد کاربری دو نبش محل نصب تابع تابلوی واحد همسایگی است و رعایت هم تراز و هم راستا بودن حد تحتانی و فوقانی این تابلوها الزامی است.
- در صورتی که در نمای مصوب یک ساختمان محل تابلوها مشخص گردیده باشد، نصب تابلو در مکان دیگری ممنوع است مگر ب سایر ضوابط این مصوبه در تناقض باشد.
- صرفا ساختمان و یا ملکی اجازه نصب تابلو شناسایی فعالیت در تقاطع دو خیابان را دارد که نما و محل نصب دیگری نداشته باشد.
- مکان نصب تابلو تبلیغاتی با هر محتوا (فرهنگی، مذهبی، تجاری) بایستی به تایید کمیته سیما و منظر و نمایندگان ترافیک شهرداری برسد.
- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان، میادین و ...) اقدام نماید.
- در ساختمان های قدیمی به مدت یک سال فرصت داده شود تا تابلوهای شناسایی فعالیت اضافی (بیشتر از یک عدد) را از نما جمع آوری کنند و به مدت ۲ سال فرصت داده شود تا تابلوی خود را در محل مطابق ضوابط نصب کنند.
- در ساختمان های قدیمی به مدت ۶ ماه فرصت داده شود تا کلیه تابلوهای نصب شده بر پشت بام را جمع آوری کنند.

۷-۹-۳-۸- مبلمان شهری

- مکان یابی اتاقک ها، کیوسک ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق های جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثیه شهری موجود اقدام نمایند.
- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله و سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی به وسیله رمپ انجام شود.

- کف سازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابران به حداقل کاهش یافته، امکان پاک سازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.
- کف سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری احداث، نگهداری و مرمت شود.
- اثاثیه شهری به کار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثیه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. کمیته سیما و منظر گیاهان بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۷-۹-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

- کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راه ها) باید به وسیله کف سازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آن ها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان ها و دستگاه های ذی ربط پیگیری نماید.

۷-۹-۳-۱۰ ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

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

۷-۹-۳-۱۱ ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح به کار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است.
- دستورالعمل و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.
- صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است، مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (به ویژه نما و حجم) خواهد بود.

۷-۱۰- ضوابط فنی ساختمان

۷-۱۰-۱ کلیات

- رعایت کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقرراتی که پس از ابلاغ طرح توسط مراجع قانونی از جمله مجلس شورای اسلامی، هیات دولت، شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر دستگاههای ذی ربط ابلاغ می گردد، ضروری است.
- اجرای ساختمان ها باید منطبق بر مشخصات عمومی و فنی ارائه شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه ریزی یا موسسات تحقیقات و استاندارد و آیین نامه های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.
- از قرار دادن ناودان چدنی یا لوله های هواکش و دودکش ها و امثال آن ها در داخل ستون ها یا قسمت های نامناسب دیوارها خودداری گردد زیرا این امر موجب می شود که اتصالات و مقاومت کافی آن ها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده زلزله متلاشی گردند.
- طرح های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده مانند سیمان و پیوند دهنده مانند جوش و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان را در مقابل زلزله افزایش دهد.
- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و سایل ارتباط جمعی، پیامد آن را به حداقل برساند. همچنین توصیه می نماید سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسین مشاور و سایر دست اندرکاران برای آشنایی مردم برای مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار گردد.
- تبصره: مهندسین ناظری که ساختمان های مسکونی را نظارت می نمایند بایستی پس از پایان عملیات اجرایی تعهد کتبی خود را دال بر حسن اجرای کلیه عملیات به شهرداری ارائه نمایند. بدیهی است شهرداری قبل از دریافت تایید کتبی مهندسین ناظر ذیصلاح (دارای پروانه اشتغال رسمی) از صدور پیمانکار خودداری خواهد نمود.
- شهرداری موظف است ساز و کار اجرایی شدن مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان ایران را ایجاد نماید.

۷-۱۰-۲ مقررات مربوط به زلزله

- رعایت ضوابط مقررات زیر برای کلیه ساختمان های شهر از طرف متقاضیان صدور پروانه ساختمانی و احداث بنا ضروری است. این ضوابط و مقررات بر اساس آیین نامه های موجود و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:
- در هیچ یک از ساختمان های موجود، نباید تعمیرات و تغییراتی صورت گیرد که با کاهش ایعاد و ارتفاع فضاها، سطوح بازشوی تعویض هوا، سطوح نورگیر و غیره موجب مغایرت با الزامات این مقررات گردد.
- رعایت مفاد ویرایش آخر آیین نامه طراحی ساختمان ها در برابر زلزله (با استاندارد ۲۸۰۰) الزامی است.

- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خام زیر ساختمان به ساختمان منتقل می گردد لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمان ها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرای پی سازی و کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی ها و کرسی چینی ها به دیوارها و پوشش ها رعایت گردد.
- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمان آجری باید با یکدیگر به گونه ای اتصال یابند که در مکان های افقی از هم جدا نشوند.
- اتصال سقف ها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.
- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمان های موجود، در صورتی که ابعاد ستون ها و دیوارها و مقاومت پی ها در طبقات پایین کافی نباشد، در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت کامل آن ها همراه باشد.
- از ستون های با ارتفاعات متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود؛ زیرا ساختمان ها، با ارتفاع های مختلف واکنش های مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می شوند. در ساختمان های بلند ستون های جانبی باید به گونه ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آن ها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمان ها کمانه نکرده و نشکنند.
- خاک زیر ساختمان باید به صورت یکنواخت با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگری بر روی خاک سست یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنش های اضافی موجب فروریزی ساختمان می گردد.
- فضاهای پناهگاهی و امداد رسان بر اساس مقررات ملی طراحی و اجرا شود.

۷-۱۰-۳- مقررات مربوط به مقاوم سازی ساختمان ها در برابر حریق

- از آنجا که در هر ساختمان کلیه پیش بینی ها و تمهیدات لازم جهت ایمنی ساکنان و متصرفان در برابر حریق باید فراهم گردد، ضروری است طراحی و ساخت ساختمان ها به نحوی صورت گیرد که با توجه به کاربری، ابعاد و تعداد طبقات، به مدت مناسبی در برابر حریق مقاومت نموده و از گسترش حریق به فضاها یا ساختمان های مجاور جلوگیری شود. بدین منظور، علاوه بر رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمان توجه به الزامات اساسی ذیل در طراحی و اجرای ساختمان ها ضروری خواهد بود.
- شهرداری موظف است بر اساس مقررات ملی ساختمان از ساختمان های عمومی موجود شهر بازدید به عمل آورده و در صورت عدم تامین ایمنی برای حریق مراحل قانونی و ضوابط ساختمانی در این خصوص اجرا نماید.
 - طراحی و اجرا به نحوی باشد که در صورت وقوع حریق افراد بتوانند خود را از طریق مسیرهای امن و مشخص شده به محل ایمنی در داخل یا خارج از ساختمان برسانند. بدین منظور لازم است :
 - مسیرهای خروج از ساختمان و فرار از حریق به تعداد کافی و با ظرفیت لازم پیش بینی شده و در محل های مناسبی از ساختمان قرار گیرند، به نحوی که افراد قادر باشند در صورت وقوع حریق بدون تشویش و اضطراب خود را به محل امن برسانند.
 - روشنایی لازم و مناسب در مسیرهای فرار تامین شده و کلیه خروجی ها به نحو مناسب علامت گذاری و مشخص شوند.
 - تمهیدات لازم برای جلوگیری از نفوذ شعله و دود به مسیرهای خروج به نحو مناسب و با توجه به کاربری، ابعاد و ارتفاع ساختمان پیش بینی گردد.

- تمهیدات و پیش بینی های لازم به منظور جلوگیری از گسترش حریق در داخل ساختمان از طریق پوشش ها و نازک کاری های داخلی، به عمل آید. بدین منظور لازم است :
 - ✓ بر اساس مبحث سوم مقررات ملی ساختمان از مصالح غیر سوختنی استفاده شود.
 - ✓ پوشش ها به نحوی انتخاب شوند که در برابر پیشرفت سطحی شعله مقاومت لازم را دارا باشند.
- طراحی و اجرای ساختمان به نحوی باشد که از گسترش حریق از یک فضا یا ساختمان به فضاها یا ساختمان های مجاور جلوگیری به عمل آید. بدین منظور لازم است :
 - ✓ به منظور جلوگیری از گسترش حریق متناسب با کاربری و ابعاد ساختمان فضا بندی های مناسب در داخل ساختمان، به وسیله ساختارهای مقاوم حریق، صورت گیرد.
 - ✓ راه های ارتباطی و فضاهای پنهان نظیر محل عبور کابل ها و لوله ها، فضاهای بین دیوارها و نماهای خارجی ساختمان و غیره، به نحوی طراحی و اجرا شوند که از گسترش حریق در داخل آن ها جلوگیری به عمل آید.
 - ✓ دیوارهای مشترک بین ساختمان ها به نحوی طراحی و اجرا شوند که در برابر گسترش حریق به خارج از آن مقاومت نمایند.
 - ✓ بام ها به نحوی طراحی و اجرا شوند که با توجه به موقعیت ساختمان از گسترش حریق از طریق آن به اماکن مجاور جلوگیری گردد.
- کلیه تمهیدات لازم جهت دسترسی نیروهای آتش نشانی به محل حریق در ساختمان در نظر گرفته شود. بدین منظور لازم است :
 - ✓ راه رسیدن خودروها، وسایل و امکانات آتش نشانی به مجاورت ساختمان وجود داشته باشد.
 - ✓ برای دسترسی نیروهای آتش نشانی به فضاهای داخلی ساختمان مسیرهای امن در نظر گرفته شود.
 - ✓ به تناسب کاربری و ابعاد ساختمان، برای استفاده نیروهای آتش نشانی، امکانات اطفایی در داخل ساختمان پیش بینی گردد.
 - ✓ اجرای سیستم های اعلام و اطفاء حریق برق اضطراری بر اساس نوع کاربری و بر مبنای مبحث سوم مقررات ملی ساختمان انجام پذیرد.

۷-۱۰-۴- مقررات مربوط به ایمنی و حفظ قانونی

- شهرداری باید از مالکین و سازندگان ساختمان ها در شهر موکدا بخواهد علاوه بر رعایت مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا)، مفاد این بخش را در ارتباط با ایمنی عمومی در هنگام انجام عملیات ساختمانی اعم از ایجاد، تغییر و یا تخریب یک ساختمان می باشد، کاملاً رعایت نماید.
- قبل از شروع عملیات تخریب یا خاک برداری با اطلاع و همکاری موسسات و سازمان های مربوطه، جریان برق، آب، الف و سایر خدمات مشابه در ساختمان مورد تخریب باید قطع گردد. در مواردی که علیرغم تخریب استفاده از خدمات مذکور صورت می گیرد رعایت مقررات ایمنی لازم انجام پذیرد.
- در حین انجام عملیات ساختمانی، مهندسین ناظر ساختمان باید موارد مربوط به تامین ایمنی عمومی املاک مجاور، کارگران و تجهیزات کارگاه را رعایت نمایند. بدیهی است این امر نافی است و رافع مسئولیت های پیمانکاران و کارگران شاغل در کارگاه در خصوص رعایت دستورات این مهندسین ناظر خواهد بود.

- کلیه گواهی ها و مجوزهای لازم، به منظور انبار کردن مصالح در سطح پیاده روها و خیابان ها و استفاده از آب و یا تسهیلات و همچنین انبار کردن و نگهداری مواد قابل اشتعال و انفجار، باید قبل از انجام، توسط مالک ساختمان از مراجع ذی ربط اخذ گردیده باشد.
- قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی، باید پیاده روها و معابر عمومی مجاور آن در طول عملیات (در صورت بلامانع بودن) محدود یا مسدود و یا طوری حفاظت شود که به کسی صدمه و خسارتی وارد نیاید.
- در صورت پیش بینی خطر، یک یا تمامی موارد زیر به منظور کنترل ترافیک به کار گرفته شود :
 - ✓ گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم اعلام خطر
 - ✓ نصب علائم آگاهی دهنده
 - ✓ ایجاد حصار
 - ✓ نصب چراغ های چشمک زن یا علائم درخشان در فاصله مناسبی از محوطه خطر
- کلیه فضاهای باز از قبیل چاه های فاضلاب، فضاهای پله ها، محل های پیش بینی شده برای عبور لوله های تاسیساتی و کابل های برق و غیره، می باید تا زمان پوشیده شدن یا نصب موانع اصلی با نرده های مستحکم، پا خورده ای چوبی کاملاً محافظت کردند.
- کلیه راه پله ها و قسمت های دیگر ساختمان ها تحت تخریب، ایجاد و تعمیر، هنگامی که کارگران مشغول کار هستند، باید به طور مناسبی روشن گردد.
- ساختمان یا قسمت های تخریب شده ای از آن نباید در شرایطی که ایمنی عمومی را به خطر می اندازد، رها شوند.
- مسیر حفاری در معابر عمومی و خیابان ها باید به طور مناسبی حصار کشی شده و چراغ ها و علائم آگاهی دهنده باید در فواصل معینی در مسیر مذکور تعبیه گردد. پر کردن چنین حفاری هایی باید با رعایت اصول فنی باشد.
- هنگامی که به علت گود برداری، خطری متوجه پایداری بناها، پیاده روها، دیوارها و سایر تاسیسات مجاور گردد باید ایمنی آن ها به وسیله شمع زدن و مهار کردن ساختمان ها و شمع کوبی زیر پایه ها به طور مطمئن تامین شود و این عوامل حفاظتی باید تا رفع خطر به طور مرتب به وسیله اشخاص ذیصلاح بازدید گردد.
- چنانچه کارگر یا کارگرانی در عمق زیاد مشغول حفاری باشند، باید شرایط ایمنی لازم از قبیل اقدامات احتیاطی جهت جلوگیری از ریزش بدنه، هوادهی کافی و ایجاد روشنایی و غیره جهت آنان فراهم گردد.
- داربست و اجزا تشکیل دهنده آن باید ظرفیت تحمل حداقل های مقررات ملی ساختمان را بدون ایجاد اشکال دارا باشند.
- اطراف جایگاه داربست هایی که در ارتفاع بیش از ۴ متر از زمین یا کف قرار دارند به استثنای قسمتی که برای ورود کارگر یا حمل و نقل مصالح اختصاص داده میشود، باید با حفاظ مناسب که به طور محکم به جایگاه مهار شده باشد، محصور شود. ارتفاع این حفاظ نباید از ۱ متر کمتر و از ۱/۲۰ متر بیشتر باشد.
- نردبانی که در عملیات ساختمانی مورد استفاده قرار می گیرد، باید حداقل یک متر از کفی که می خواهند به آن صعود نمایند بلندتر باشد.

۷-۱۰-۵- حفاظت زیست محیطی در محدوده و حریم شهر

- استقرار هرگونه عملکرد مولد صداها، ناهنجار، ارتعاشات و لرزش های وسیع، دود و سایر آلاینده های هوا، بو، رادیواکتیو ضایعات مایع و جامد، غیر مجاز بوده و موارد موجود ظرف برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرایی طرح باید از شهر و حریم شهر خارج شوند. همچنین لازم است اینگونه عملکردها در موقعیت استقراری جدید به تشخیص سازمان محیط زیست و سازمان اجرایی طرح با تمهیدات فنی، رفع مزاحمت های مذکور در خصوص ایشان صورت پذیرد.
- دفع پس آب فاضلاب های خانگی، تجاری، اداری و صنعتی از طریق کانال ها، جوی ها، رودخانه ها، مسیل ها و قنوات جاری واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد.
- تامین فضای اختصاصی جمع آوری ضایعات و زباله های مواد مصرفی ساکنین واحدهای مسکونی که بیش از ۴ خانوار ساکن دارند در محل مناسبی به دور از حشرات و جانوران موذی، همچنین سگ و گربه باشد الزامی است.
- تامین امکان دسترسی مستقیم مأمورین جمع آوری و دفع زائدات و زباله های مواد مصرفی ساکنین واحدهای مسکونی که بیش از ۱۶ خانوار ساکن دارند، الزامی است.
- تعبیه شیر آب و خروجی فاضلاب جهت شست و شوی محل جمع آوری زائدات زباله های خانگی الزامی است.
- تامین فضای اختصاصی جمع آوری زائدات و زباله های مواد مصرفی در کلیه عملکردهای شهری در محلی مناسب، با امکان شست و شو حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران موذی و با امکان دسترسی مستقیم جمع آوری زباله الزامی است.
- دفع اختصاصی زائدات و زباله های مواد مصرفی توسط تولیدکنندگان اصلی یا اشخاص و سازمان های متفرقه (به غیر از محل های مجاز) در داخل محدوده شهر و حریم آن غیرمجاز است.
- وظیفه جمع آوری و دفع ضایعات و زباله های شهری به عهده سازمان های ذیربط دستگاه اجرایی طرح می باشد. انباشت زباله به صورت آزاد و باز غیرمجاز بوده و کلیه تولیدکنندگان زباله ملزم به استفاده از کیسه های مقاوم مخصوص زباله هستند.
- استفاده از سوخت های فسیلی، چوب، زغال و زغال سنگ جهت تامین گرمایش کلیه اماکن عمومی و خصوصی غیرمجاز است.
- کلیه مصرف کنندگان سوخت های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری می باشند. در شرایط عدم امکان و دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم های فنی مناسب جهت برقراری سوخت کامل با حداقل زائدات و دود هستند.

۷-۱۱- آیین نامه اجرایی طرح جامع

شهرداری موظف به تامین فضاهای سبز، پارک ها، تجهیزات و تاسیسات شهری است. در این ارتباط تا تامین اراضی موردنیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و موردنیاز شهر به ویژه در سطوح محلات، مطابق جدول سطوح و سطوح فضاهای خدماتی، پیش بینی شده در طرح های مصوب قبل (جامع و تفصیلی) ملاک عمل شهرداری قوچان، کماکان ملاک عمل بوده تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار و حداکثر در دوره پنج ساله اول، کاربری های خدماتی مورد نیاز، در چهارچوب این طرح، توسط شهرداری قوچان تامین و تثبیت و کاربری های طرح قبلی لغو گردد.

۷-۱۱-۱- طرح های موضوعی و موضعی

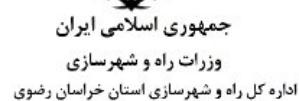
طرح های موضوعی و موضعی در شهر شامل؛ آزاد سازی محورهای جدید یا معابر نیازمند اصلاح و تعریض، طراحی و ساماندهی محورهای اصلی شهر، ساماندهی محور ورودی قوچان و تجهیز مسیر به جهت تعریف به عنوان محوری گردشگری برنامه ریزی جهت جابجایی میدان میوه و تره بار و پایانه بار سنگین و تعریف پروژه تفریحی گردشگری در مجاورت میدان آزادی، تدوین و تعیین ضوابط و معیارهای طراحی عنوان ساماندهی نما و منظر شهری و رفع نازیبایی های بصری در محورهای اصلی شهر، تجهیز و تعریف دفتر تسهیلگری به جهت رونق بخشی و افزایش کیفیت محیطی در بافت های ناکارآمد شهری شناسایی شده به جهت افزایش مشارکت مردمی در تحقق بخشی طرح و توانمندسازی ساکنین، تدقیق محدوده بافت کالبدی و تدوین ضوابط بافت تاریخی، شناسایی پروژه های مناسب (به لحاظ کالبدی، انتفاعی) در بافت های ناکارآمد و مشارکت در اجرای آن، ساماندهی رودخانه اترک و تعیین تکلیف نهایی حد بستر مسیل قره جوی با توجه به تداخل بافت مسکونی، طراحی شهری میدان مرکزی شهر و ارتقا کیفی وضعیت بازارچه های قدیمی، طراحی شهری و اجرای پیاده روهای تجهیز شده خیابان امام خمینی، طراحی شهری و پیاده رو سازی بلوار سجاد - باهنر، تکمیل محور ۴۵ متری شمالی شهر قوچان و تملک قطعات درگیر و واگذاری معوض مسکونی، بازگشایی معابر اصلی و اعطای امتیاز تراکم به جهت رعایت عقب نشینی رینگ ۲۴ متری، طراحی شهری بدنه ۴ رینگ اصلی تعریف شده به جهت بازگشایی، احداث و بهسازی پیاده روهای بافت مرکزی و تثبیت و تقلیل عرض قابل تعریف، پیش بینی پروژه های پارک سوار در ورودی های شمال شهر، تهیه طرح ساماندهی مشاغل مزاحم شهری، تجهیز و توسعه پارک نشاط در غالب مجموعه تفریحی گردشگری و تامین فضاهای مناسب تفریحی متنوع، احداث مسیرها و ایستگاه های دوچرخه جهت تقویت و توسعه فرهنگ دوچرخه سواری و پیاده روی و ... که در نقشه زیر نیز موقعیت مکانی این طرح ها مشخص شده است.

عناوین پروژه های پیشنهادی، اولویت اجرا (کوتاه مدت (اول)، میان مدت (دوم) و بلند مدت (سوم)، متولیان ذی مدخل آن ها در قالب جدول زیر می باشند :

جدول شماره ۷-۷۳: پروژه های پیشنهادی و اولویت بندی اجرا

موضوع پروژه	عنوان پروژه	وضعیت	سازمان های مربوطه	اولویت اجرا
پروژه های مدیریتی و سازمانی	بهبود ساختار و توسعه شهرداری الکترونیک قوچان	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت دوم
	آموزش نیروهای انسانی (نرم افزارهای عمومی، فنی، کاربردی و ...)	پیشنهادی مشاور	شهرداری - شورای شهر	اولویت دوم
	تاسیس سازمان مشارکتهای کلان اقتصادی شهرداری به منظور ساماندهی و توسعه فعالیتهای اقتصادی	پیشنهادی مشاور	شهرداری - شورای شهر	اولویت سوم
پروژه های کلان و راهبردی	تقویت و توسعه گردشگری با توجه به پتانسیلهای بالقوه موجود در بخش های مختلف شهر شامل : گردشگری طبیعی جغرافیایی، کشاورزی، تاریخی و ...	پیشنهادی مشاور در جهت طرح های در دست تهیه	فرمانداری - شهرداری - میراث فرهنگی - شورای شهر - محیط زیست - جهاد کشاورزی	اولویت دوم
	تدوین و تعیین ضوابط و معیارهای طراحی عنوان ساماندهی نما و منظر شهری و رفع نازیبایی های بصوری در محورهای اصلی شهر	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت دوم
	تجهیز و تعریف دفتر تسهیلاتگری به جهت رونق بخشی و افزایش کیفیت محیطی در بافت های ناکارآمد شهری شناسایی شده به جهت افزایش مشارکت مردمی در تحقق بخشی طرح و توانمندسازی ساکنین	پیشنهادی مشاور	فرمانداری - شهرداری	اولویت سوم
	تدقیق محدوده بافت کالبدی و تدوین ضوابط بافت تاریخی	پیشنهادی مشاور	شهرداری - راه و شهرسازی - میراث فرهنگی	اولویت دوم
	شناسایی پروژه های مناسب (به لحاظ کالبدی، انتفاعی) در بافت های ناکارآمد و مشارکت در اجرای آن	پیشنهادی مشاور	شهرداری - شورای شهر	اولویت اول
	ساماندهی رودخانه اترک و تعیین تکلیف نهایی حد بستر مسیل قره جوی با توجه به تداخل بافت مسکونی	در دست تهیه	فرمانداری - شهرداری - شورای شهر - آب منطقه ای	اولویت اول
	اجرای طرح ساماندهی محور ورودی قوچان و تجهیز فضاهای عمومی ایجاد شده	در دست تهیه	شهرداری	اولویت اول
	طراحی شهری میدان مرکزی شهر و ارتقا کیفی وضعیت بازارچه های قدیمی	پیشنهادی مشاور	شهرداری - شورای شهر	اولویت اول
پروژه های عمرانی	اجرای طرح پل عطاران	در دست تهیه	شهرداری	اولویت اول
	اجرای پروژه تجاری پارکینگ در خیابان شهید بهشتی	در دست تهیه	شهرداری	اولویت اول
	ساماندهی و توانمندسازی بافت های ناکارآمد شهری	در دست تهیه	شهرداری - راه و شهرسازی	اولویت اول
	طراحی شهری و اجرای پیاده روهای تجهیز شده خیابان امام خمینی	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت دوم
	طراحی شهری و پیاده رو سازی بلوار سجاد - باهنر	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت دوم
	امکان سنجی و مکان یابی پارکینگ های عمومی وسایل نقلیه	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت سوم
	تکمیل محور ۴۵ متری شمالی شهر قوچان و تملک قطعات درگیر و واگذاری معوض مسکونی	پیشنهادی مشاور	فرمانداری - راهداری - شهرداری - بنیاد مسکن	اولویت سوم
	بازگشایی معابر اصلی و اعطای امتیاز تراکم به جهت رعایت عقب نشینی رینگ ۲۴ متری	در دست تهیه	شهرداری - شورای شهر	اولویت اول
	طراحی شهری بدنه ۴ رینگ اصلی تعریف شده به جهت بازگشایی	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت دوم
	اجرای پارک های شهری و تامین سرانه مورد نیاز مطلوب	در دست تهیه	شهرداری - شورای شهر - فرمانداری	اولویت اول
	تبدیل گورستان متروکه به فضای سبز عمومی	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت سوم
	تثبیت معابر موجود خارج از معابر اصلی تعریف شده در صورت عدم رعایت عقب نشینی بیش از ۶۰ درصد	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت اول
	احداث و بهسازی پیاده روهای بافت مرکزی و تثبیت و تقلیل عرض قابل تعریف	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت اول
	پیش بینی پروژه های پارک سوار در ورودی های شمال شهر	پیشنهاد شهرداری	شهرداری	اولویت سوم

موضوع پروژه	عنوان پروژه	وضعیت	سازمان های مربوطه	اولویت اجرا
پروژه های عمرانی - گردشگری	تهیه طرح ساماندهی مشاغل مزاحم شهری	پیشنهاد شهرداری	شهرداری	اولویت سوم
	مطالعات ساماندهی محور مشهد - قوچان و محور قوچان - شیروان در جهت ارتقا وضعیت گردشگری و تقویت محور ورودی خروجی شهر	پیشنهادی مشاور	شهرداری - شورای شهر	اولویت دوم
	اجرای پروژه تفریحی گردشگری میدان آزادی و انتقال میدان میوه و تره بار و پایانه بار سنگین به حریم شهر	دردست تهیه	فرمانداری - شهرداری - شورای شهر - راه و شهرسازی - جهاد کشاورزی	اولویت دوم
	تجهیز و توسعه پارک نشاط در غالب مجموعه تفریحی گردشگری و تامین فضاهای مناسب تفریحی متنوع	دردست تهیه	شهرداری - آستان قدس	اولویت اول
	احداث پارک موضوعی در اراضی ۲ هکتاری پیش بینی شده پارک در بلوار اندیشه	پیشنهادی مشاور	شهرداری	اولویت سوم
	توسعه و بازسازی پارک جنگلی ملت	دردست تهیه	شهرداری	اولویت دوم
پروژه های اجتماعی و فرهنگی	تشکیل و حمایت از NGO های محلی در جهت افزایش مشارکت های مردمی	پیشنهادی مشاور	فرمانداری	اولویت دوم
	ایجاد و برگزاری فستیوالها ، جشنواره های فرهنگی - هنری و نمایشگاه ها شامل : جشنواره سنت ها و آیین های کهن ایرانی، جشنواره سسن و آداب منطقه ، جشنواره محصولات کشاورزی و دامی ، جشنواره غذاهای محلی ، جشنواره صنایع دستی و ...	پیشنهادی مشاور	فرمانداری - شهرداری - شورای شهر - میراث فرهنگی - جهاد کشاورزی	اولویت دوم
	توانمندسازی و ایجاد فضاهای خود اشتغال برای بانوان و نیز تعریف فضاهای مناسب جهت حضور بانوان همچون فضاهای ورزشی و تفریحی	پیشنهادی مشاور	فرمانداری - شهرداری - شورای شهر	اولویت دوم
پروژه های خدماتی	احداث مسیرها و ایستگاه های دوچرخه جهت تقویت و توسعه فرهنگ دوچرخه سواری و پیاده روی	پیشنهادی مشاور	شهرداری - شورای شهر	اولویت دوم
	مکانیابی و تجهیز مراکز و پهنه های موردنیاز مدیریت بحران در هنگام سوانح	پیشنهادی مشاور	فرمانداری - شهرداری - شورای شهر	اولویت اول



راهنمای نقشه

- ۱- جعفری
 - ۲- یونس جانی شهید کمرس
 - ۳- ر.ه. جعفری (۱۳۰۳ هـ ق)
 - ۴- جعفری (۱۳۰۳ هـ ق)
 - ۵- جعفری
 - ۶- جعفری
 - ۷- جعفری
 - ۸- جعفری
 - ۹- جعفری
 - ۱۰- جعفری
 - ۱۱- جعفری
 - ۱۲- جعفری
 - ۱۳- جعفری
 - ۱۴- جعفری
 - ۱۵- جعفری
 - ۱۶- جعفری
 - ۱۷- جعفری
 - ۱۸- جعفری
 - ۱۹- جعفری
 - ۲۰- جعفری
 - ۲۱- جعفری
 - ۲۲- جعفری
 - ۲۳- جعفری
 - ۲۴- جعفری
 - ۲۵- جعفری
 - ۲۶- جعفری
 - ۲۷- جعفری
 - ۲۸- جعفری
 - ۲۹- جعفری
 - ۳۰- جعفری
 - ۳۱- جعفری
 - ۳۲- جعفری
 - ۳۳- جعفری
 - ۳۴- جعفری
 - ۳۵- جعفری
 - ۳۶- جعفری
 - ۳۷- جعفری
 - ۳۸- جعفری
 - ۳۹- جعفری
 - ۴۰- جعفری
 - ۴۱- جعفری
 - ۴۲- جعفری
 - ۴۳- جعفری
 - ۴۴- جعفری
 - ۴۵- جعفری
 - ۴۶- جعفری
 - ۴۷- جعفری
 - ۴۸- جعفری
 - ۴۹- جعفری
 - ۵۰- جعفری
 - ۵۱- جعفری
 - ۵۲- جعفری
 - ۵۳- جعفری
 - ۵۴- جعفری
 - ۵۵- جعفری
 - ۵۶- جعفری
 - ۵۷- جعفری
 - ۵۸- جعفری
 - ۵۹- جعفری
 - ۶۰- جعفری
 - ۶۱- جعفری
 - ۶۲- جعفری
 - ۶۳- جعفری
 - ۶۴- جعفری
 - ۶۵- جعفری
 - ۶۶- جعفری
 - ۶۷- جعفری
 - ۶۸- جعفری
 - ۶۹- جعفری
 - ۷۰- جعفری
 - ۷۱- جعفری
 - ۷۲- جعفری
 - ۷۳- جعفری
 - ۷۴- جعفری
 - ۷۵- جعفری
 - ۷۶- جعفری
 - ۷۷- جعفری
 - ۷۸- جعفری
 - ۷۹- جعفری
 - ۸۰- جعفری
 - ۸۱- جعفری
 - ۸۲- جعفری
 - ۸۳- جعفری
 - ۸۴- جعفری
 - ۸۵- جعفری
 - ۸۶- جعفری
 - ۸۷- جعفری
 - ۸۸- جعفری
 - ۸۹- جعفری
 - ۹۰- جعفری
 - ۹۱- جعفری
 - ۹۲- جعفری
 - ۹۳- جعفری
 - ۹۴- جعفری
 - ۹۵- جعفری
 - ۹۶- جعفری
 - ۹۷- جعفری
 - ۹۸- جعفری
 - ۹۹- جعفری
 - ۱۰۰- جعفری

تعریف پروژه های شهری پیشنهادی:

عنوان نقشه:

مقیاس:



پیشوی مہنا : WGS 1984

UTM	نقشه یابی
-----	-----------

GIS و ترسیم : مهسا شاد، بهاره همتی

مدیر طرح : سیدہ سعادتہ ایزدی

تائید : محسن خجسته باغدار

کنترل: سبده سمانه ایزدی

شماره نقشه : ۷-۱۱

Pr_project	نام فایل :
------------	------------

تاریخ تصویب طرح : ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

تاریخ شروع طرح : ۹۷/۰۳/۰۱

وضوح:

اندکس سطح ۲:



مصطلح:



مهندسين مشاور معمار و شهر ساز آدای



۷-۱۱-۴- در راستای تامین منابع مالی، چهارچوب تهیه تراز مالی اقتصادی طرح

در پروژه های شهری، به دلیل ویژگی ذاتی شهرداری که مدیریت درآمد و هزینه توانان باید انجام گیرد، عدم تامین مالی وجود جریان مناسب نقدینگی از موانع اصلی اجرای طرح هاست. از این رو توجه به سازوکارهای تامین مالی پروژه های شهری، به واسطه ویژگی های حاکم بر آن از اهمیت فراوانی برخوردار است. در شهر قوچان همانطور که در بند مربوط به بهبود شرایط تامین مالی و افزایش درآمد شهرداری ها، در جلد تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی ها بیان گردید؛ شهرداری قوچان از راهکارهای متعددی بهره برده است که عبارتند از :

- استفاده از زمینهای دارای موقعیت مناسب و مرغوب جهت ساخت اماکن تجاری و واگذاری آن به بخش خصوصی
 - استفاده از مشارکت های مردمی در جهت شکوفایی طرحهای اقتصادی و گردشگری
 - وضع عوارض جدید با توجه به رشد و شکوفایی مشاغل جدید
 - فعال نمودن کمیسیونهای شهرداری و پیگیری مطالبات به صورت جدی
 - صرفه جویی و کاهش مخارج و جلوگیری از هزینه های زائد
 - اجرای قانون اخذ عوارض صدور محصولات کشاورزی هنگام خروج از شهر
 - واگذاری برخی از واحدهای شهرداری به بخش خصوصی جهت کاهش هزینه ها و بهینه نمودن آنها.
- علاوه بر موارد فوق و بر اساس آخرین موارد بررسی شده در خصوص لایحه درآمدهای پایدار، منابع جدید درآمدی برای شهر قوچان می تواند شامل راهکارهایی به شرح زیر باشد :
- ۱۰ درصد از مبالغ صدور یا تمدید گواهینامه و گذرنامه توسط نیروی انتظامی.
 - سه هزارم مجموع قیمت فروش خودروهای داخلی یا ارزش گمرکی و حق ورودی خودروهای وارداتی
 - یک درصد از قیمت کارخانه خودروهای داخلی ارزش گمرکی و حق ورودی خودروهای وارداتی به عنوان عوارض نقل و انتقال.
 - پنج درصد از مبلغ بلیط حمل و نقل برون شهری مسافر.
 - هشت درصد درآمد حق الثبت دفترخانه ها.
 - عوارض بهره برداری از معابر عمومی به منظور هزینه کرد در توسعه تاسیسات شهری.
 - یک درصد از عوارض قراردادهای پیمانکاران پروژه های عمرانی واقع در محدوده شهر.
 - سه درصد از درآمدهای مالیات های مستقیم.
 - توزیع منابع حاصل از مالیات بر ارزش افزوده به صورت استانی به جای شهرستانی.
 - وضع عوارض نوسازی متناسب با قیمت روز به نحوی که درآمدهای حاصله طی یک فرآیند تدریجی حداکثر ده ساله به کلی جایگزین درآمد صدور پروانه ساختمانی و مازاد تراکم شود.
 - وضع عوارض خاص ویژه توسعه حمل و نقل عمومی از محل تردد در معابر خاص، فعالیت های آلاینده هوای شهر و مالیات بر سوخت.
 - جذب ارزش افزوده زمین هایی که به علت توسعه شهر در داخل محدوده خدماتی شهر قرار می گیرند و در شهرها معمولاً به صورت غیر موجه نصیب مالکان آن ها می شود.

- افزایش تعرفه جراثم تراکم ساختمانی و کاهش تعداد مجوزهای اعطای تراکم
- جذب ارزش افزوده ناشی از منطقه بندی و کاربری سیال
- ایجاد فرهنگ پرداخت عوارض با افزایش ارتباط و تعامل مردم و شهرداری
- تعریف عوارض شهرداری بر اساس توانایی و گردشگری اقتصادی شهر از طریق موسسات اقتصادی مستقر در شهر مانند بانک ها، جهت ایجاد درآمد پایدار
- توجه ویژه به درآمدهای حاصل از گردشگری شهری
- بکارگیری و استخدام نیروها با توجه به نیازهای تخصصی و افزایش بهره وری نیروی انسانی
- اختصاص درصدی از مالیات اخذ شده (۱۵ تا ۳۰ درصد) همان شهر به شهرداری. (به عبارتی مانند مالیات بر ارزش افزوده، سهمی از مالیات های دولت مانند مالیات بر دارایی های افراد و سازمان ها، معاملات اقتصادی و اوراق بهادار به شهرداری پرداخت شود).
- پرداخت عوارض بابت استفاده از خدمات ویژه شهری شامل ایجاد پسماند در ساختمان های تجاری، رستوران ها، بازارهای میوه و تره بار، بیمارستان ها و ... به شهرداری

به طور کلی در تهیه و تدوین سند برنامه تراز مالی - فیزیکی طرح جامع شهر، به معیارهایی همچون منابع درآمدی شهرداری و نحوه محاسبه، هزینه های جاری خدمات شهری، پروژه ها و فرصت های توسعه ای (انتفاعی، غیر انتفاعی)، کاربری های خدماتی و چگونگی تامین آنها، تراکم پایه شهر و حوزه برنامه ریزی و ... توجه گردیده است.

۷-۱۲- ضوابط و مقررات حفظ حریم

- احداث هر گونه ساختمان در حرایم تعیین شده در این بخش ممنوع است.
- احداث و تعبیه شبکه های تاسیسات زیربنایی در این حرایم فقط مشروط به موافقت ارگان مسئول ذیربط است. مشروح این حرایم به شرح زیر است :

۷-۱۲-۱- حریم خطوط انتقال نیروی برق

- مصوبه هیات دولت در مورد حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق مورخ ۱۳۹۴/۱/۳۰ به پیشنهاد شماره ۹۳/۱۷۸۱۴/۳۰/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۰ وزارت نیرو و به استناد تبصره (۲) ماده (۱۸) قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶ و کلیه مصوبات الحاقی بعد از آن.
- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود (ضوابط حفظ حریم خطوط هوایی انتقال توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷ هیئت وزیران)

جدول شماره ۷-۷۴: حریم خطوط انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط (متر)	حریم درجه دو از محور خطوط (متر)
تا ۲۰ هزار ولت	۳	۵
تا ۳۳ هزار ولت	۵	۱۵
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳	۲۰
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵	۳۰
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷	۴۰
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰	۵۰
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵	۶۰

- در مسیر حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی، درخت کاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه، قنات، راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر این که سبب ایجاد خسارات برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع خواهد بود.
- در حریم درجه دو ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و ... تا هر ارتفاع ممنوع است، احداث فضای سبز بلامانع است. حریم کابل های زیرزمینی که در معابر راه ها گذشته می شود در هر طرف ۰/۵ متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود.
- حداقل ارتفاع آزاد، از نظر امکان عبور وسایل نقلیه بلند، برای انواع راه ها به شرح زیر است :
 - راه های شریانی درجه ۱ : ۵ متر
 - راه های شریانی درجه ۲ و خیابان های محلی : ۴/۵ متر
 - حداقل ارتفاع آزاد خطوط انتقال برق را در مجاورت راه ها نشان می دهد.

جدول شماره ۷-۷۵: حداقل ارتفاع آزاد خطوط انتقال برق در مجاورت راه ها

وضعیت عبور خطوط انتقال نیرو	ولتاژ (کیلو ولت)		
	۵ تا ۱۵۰	۱۵۱ تا ۲۵۰	۲۵۱ تا ۳۰۰
در کنار راه ها و از روی راه های اتصالی	۶	۷/۵	۱۱
عبور از روی خیابانهای محلی	۸	۸	۱۱
عبور از روی راه های شریانی درجه ۲	۹	۹	۱۱
عبور از روی راه های شریانی درجه ۱	۱۱	۱۱	۱۱
عبور از روی خطوط راه آهن	۱۲	۱۲	۱۲

*برای ولتاژهای بیش از ۳۰۰ کیلو ولت، برای هر کیلو ولت، ۲/۵ سانتی متر به ارتفاع آزاد داده شده برای ۳۰۰ کیلو ولت اضافه شود.

بر اساس نامه شرکت برق منطقه ای استان خراسان رضوی به شماره ۲۱۰۹۵/۷۱۰۳۲ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۱۳، در خصوص شبکه فشار قوی مسیر خطوط هوایی (۶۳، ۱۳۲، ۴۰۰ کیلوولت) در شهر قوچان، حریم زمینی خطوط هوایی ۴۰۰ کیلوولت، ۱۳۲ کیلوولت و ۶۳ کیلوولت از تصویر قائم سیم کناری روی زمین در هر طرف به ترتیب ۱۴ متر، ۹ متر و ۸ متر می باشد. هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تاسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن سوخت، انبار داری و تاسیسات دامداری یا باغ یا درخت کاری در مسیر و حریم خطوط انتقال و توزیع برق ممنوع است و فقط اقداماتی از قبیل زراعت فصلی و سطحی، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع، حفر چاه و قنات بدون استفاده از دکل حفاری، اکتشاف و بهره برداری از معادن، راه سازی و احداث شبکه آبیاری مشروط بر اینکه مانعی برای دسترسی به خطوط برق برای وزارت نیرو و شرکت های برق ایجاد ننماید و سبب ایجاد خسارت برای تاسیسات خطوط برق نگردد با اخذ مجوز کتبی از شرکت برق بلامانع است.

بر اساس نامه شماره ۲/۰۶/ح مورخ ۱۳۹۸/۳/۱۲ شرکت برق منطقه ای خراسان رضوی، حریم شبکه فشار متوسط برق ۱/۲ متر از سیم کنار و حریم شبکه فشار ضعیف ۱/۳ متر از سایه سیم کابل به طرفین می باشد و هرگونه ساخت و ساز الزاما می بایست با رعایت حرایم فوق الذکر صورت پذیرد. ضمنا پیشنهاد می گردد در معابر اصلی شهر به منظور طراحی شبکه پایدار و عدم ایجاد خطرات ناشی از حریم برای مستحذات شهری حداقل عرض پیاده رو ها ۲/۵ متر در نظر گرفته شود.

۷-۱۲-۲- حرایم خطوط انتقال گاز طبیعی و تاسیسات مربوطه

قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خط لوله انتقال گاز مصوب ۱۳۵۰/۰۳/۳۱ و کلیه مصوبات الحاقی جدید - حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل شهرها (مراکز جمعیتی) به شرح جدول زیر است :

جدول شماره ۷-۷: حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (مراکز جمعیتی)

قطر خارجی لوله	حریم از هر طرف (متر)
کمتر از ۶ اینچ	۲۵
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰
۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰

- در صورتی که خطوط لوله گاز (متعلق به شرکت ملی گاز) و خطوط لوله نفت (متعلق به شرکت ملی نفت) در مجاورت و موازی یکدیگر قرار گیرند، رعایت فاصله بین دو لوله به شرح مندرج در جدول زیر ضروری است. در صورتی که رعایت فاصله های یادشده به هر دلیل امکان پذیر نباشد، نصب لوله جدید به وسیله هر یک از طرفین به موافقت کتبی طرف دیگر وابسته بوده و شرایط در موافقت نامه تعیین خواهد گردید.

جدول شماره ۷-۷: حداقل فاصله بین محورهای دو لوله گاز و نفت

قطر لوله بزرگتر	حداقل فاصله (متر)
۱ تا ۲۲ اینچ	۹
از ۲۴ تا ۴۰ اینچ	۱۲/۵
۴۰ اینچ و بالاتر	۱۶

جدول شماره ۷-۷: حداقل فاصله بین محورهای دو لوله گاز و نفت

قطر لوله بزرگتر	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰-۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۱
۶۳ کیلو ولت	۱/۵

- در مورد تقاطع با کابل های انتقال برق در پیاده رو ها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع، باید حداقل ۵۰ سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز حفظ گردد.
- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها از نظر ممنوعیت برداشت شن و ماسه رودخانه ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.
- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز نباید از ۵۰ متر کمتر باشد.
- در تقاطع های بین خطوط راه آن و خطوط لوله گاز، استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه آهن معتبر خواهد بود.
- الزاما محل احداث ایستگاه های تقلیل فشار باید خارج از محدوده مراکز جمعیتی باشند. حریم این ایستگاه ها ۳۰ متر از حصار اطراف آن ها است.

پاسخ نامه شماره گ ۵۹۶۵/۰۴۰۰/۱۱۰، منطقه چهار عملیات انتقال گاز خراسان رضوی، در حاشیه خط لوله انتقال گاز ۳۰ اینچ سرخس/، بر اساس ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط انتقال گاز مصوبه ۱۳۵۰/۰۳/۳۱ و مصوبه جلسه ۱۳۴۸ هیئت مدیره شرکت ملی گاز تاریخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ حریم ایمنی خط لوله (۳۰ اینچ) با در نظر گرفتن کلاس لوله در محدوده برای احداث هر گونه ابنیه دویست متر (۲۰۰متر) می باشد .

حریم اختصاصی خط لوله انتقال گاز موصوف که با عنایت به قوانین وقت جهت تامین نیاز های عملیاتی و تعمیراتی تحصیل و تصرف گردیده باندی است به عرض ۲۵ متر (۱۸ متر باند فعال + ۷ متر باند غیر فعال) که هر گونه دخل و تصرف در آن ممنوع بوده و پیگرد قانونی خواهد داشت

۷-۱۲-۳- حریم لوله های آب رسانی شهر

- آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی و شبکه آبرسانی، آبیاری و زهکشی و اصلاحیه مورخ ۸۲/۱۲/۱۳ هیات وزیران در جلسه مورخ ۷۹/۸/۱۱ بنا به پیشنهاد شماره ۴۸۵۵۶/۳۱/۱۰۰ مورخ ۱۳۷۹/۸/۳ وزارت نیرو و به استناد ماده (۵۱) قانون توزیع عادلانه آب - مصوب ۱۳۶۱ آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی و شبکه های آب رسانی، آبیاری و زهکشی.
- حریم لوله های آبرسانی شهری به شرح جدول زیر است :

جدول شماره ۷-۷: حریم خطوط لوله آب رسانی شهری

قطر لوله	حریم از هر طرف به متر
تا ۵۰۰ میلیمتر	۳
۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر	۴
۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر	۵
۱۲۰۰ میلیمتر و بیشتر	۶

- در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می شود.

۷-۱۲-۴- حریم انهار و مسیل ها

آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی و شبکه آبرسانی، آبیاری و زهکشی و اصلاحیه مورخ ۸۲/۱۲/۱۳ هیات وزیران در جلسه مورخ ۷۹/۸/۱۱ بنا به پیشنهاد شماره ۴۸۵۵۶/۳۱/۱۰۰ مورخ ۱۳۷۹/۸/۳ وزارت نیرو و به استناد ماده (۵۱) قانون توزیع عادلانه آب - مصوب ۱۳۶۱ آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی و شبکه های آب رسانی، آبیاری و زهکشی.

- مقدار حریم انهار و شبکه آبیاری به شرح جدول زیر است (آیین نامه اجرایی مربوط به حریم رودخانه ها، مسیل ها، انهار طبیعی و شبکه های شهری)

جدول شماره ۷-۸۰-۸۱ حریم آب ها و مسیل ها

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	مقدار حریم در طرفین به متر
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲
بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸
بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶
بین ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۲-۱
کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه	۱

درخصوص ضوابط حرائم کمی و کیفی رودخانه ها، مسیل ها و انهار طبیعی ضوابط و تعاریف مندرج در آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیل ها، مرداب ها، برکه های طبیعی و شبکه های آب رسانی، آبیاری و زهکشی مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۱۶ و دستورالعمل ناحیه بندی استقرار کاربری در حریم کیفی منابع آب سطحی (ضابطه شماره ۷۸۲) مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۲، وزارت نیرو دفتر استاندارد ها و طرح های آب و آبفا ملاک عمل می باشد.

بر اساس این دستورالعمل، بستر آن قسمت از رودخانه، نهر و مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره برگشت ۲۵ ساله (یا بیشتر) تعیین می شود. پس از بستر، حرایم کمی و کیفی قرار دارند، به طوری که حریم کمی که عرض آن از یک تا بیست متر می باشد، از منتهی الیه حد بستر محاسبه می شود. به طور مشابه حریم کیفی نیز بر اساس تراز افقی از منتهی الیه بستر برای رودخانه ها، نهرها و مسیل ها و از منتهی الیه خط ساحلی ناشی از حداکثر تراز آب برای سایر پهنه های آب سطحی و با هدف حفاظت از کیفیت آب محاسبه می شود. بر اساس آن مالکان و بهره برداران املاک مجاور منابع آب، حق انجام فعالیتی که باعث صدمه و آسیب به کیفیت منابع آب شود، ندارند. مطابق مصوبه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۸ هیئت وزیران، عرض حریم کیفی بر اساس تراز افقی از منتهی الیه بستر مقطوع معادل یکصد و پنجاه متر است و به سه ناحیه حفاظت، حمایت و پشتیبان تقسیم می گردد. طبق این دستورالعمل کاربری های غیر مجاز در حریم کیفی به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۷-۸۱: کاربری‌ها/فعالیت‌های غیرمجاز در حریم کیفی

ردیف	کاربری	فعالیت‌ها/ کاربری‌های غیرمجاز برای استقرار در حریم کیفی	توضیح
۱	صنعت	صنایع رده‌های ۴، ۵، ۶ واحد‌های تولیدی، صنعتی و معدنی	موضوع ابلاغیه سازمان حفاظت محیط زیست در خصوص مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی موضوع ماده ۱۱ قانون هوای پاک (مصوبه ۱۳۹۶/۰۴/۲۵ مجلس شورای اسلامی)
۲	معدن	معادن روباز، زیرزمینی، واحدهای فرآوری، تاسیسات جانبی	-
۳	پرورش دام	واحدهای دامداری صنعتی	-
۴	آبی‌پروری	انواع مزارع پرورش آبزیان گرم آبی و تاسیسات جنبی	-
۵	تاسیسات زیر بنایی	تاسیسات، خطوط و لوله‌های انتقال نفت و مواد شیمیایی، انبارهای نفت و مخازن نگهداری مواد شیمیایی، فروش مرتبط با مواد سوختی (پمپ بنزین‌ها) و تاسیسات جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب	جاده یا ریل راه‌آهن و مترو بایستی خارج از ناحیه حفاظت قرار گیرند ولی هم‌پوشانی حریم آن‌ها با محدوده ناحیه حفاظت با رعایت تبصره ۱ ذیل ماده ۵ این دستورالعمل و موافقت کتبی شرکت آب منطقه‌ای و اداره کل محیط زیست استان بلامانع می‌باشد.
۶	مذهبی	گورستان	در صورتی که بخشی از مسجد یا امامزاده گورستان باشد، کاربری آن بخش مشابه گورستان در نظر گرفته می‌شود.
۷			-

۷-۱۲-۵- حریم گسل

بر اساس نامه به شماره ۱۸۴-۱-۶۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۷ سازمان زمین شناسی و اکتشافات معدنی کشور اداره کل منطقه شمال شرق (مشهد) موقعیت و حریم گسل‌ها به شرح زیر می‌باشد:

رعایت حریم ۱/۵ کیلومتری در شمال گسل و ۱ کیلومتری در جنوب گسل برای سازه‌های با درجه اهمیت خیلی زیاد و زیاد و حریم ۱۵۰ متری در طرفین گسل برای سایر سازه‌ها الزامی است.

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی مورخ ۹۹/۱۰/۱ که مفاد آن در تدوین طرح جامع مورد توجه قرار گرفته است نیز از ملزومات قابل رعایت در خصوص محدوده واقع در مجاورت خطوط گسل اعلام شده توسط سازمان زمین شناسی و اکتشافات معدنی کشور اداره کل منطقه شمال شرق کشور (مشهد) می‌باشد.

لازم به ذکر است بر اساس این مصوبه احداث ساختمان در سه گروه زیر بر روی پهنه‌های گسلی و حرایم آن‌ها ممنوع است:

- ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار بالا بر اساس ضوابط مندرج در آیین نامه ۲۸۰۰ (مبحث گسل ص ۸۳ ویرایش ۴) (طبق تعریف ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار بالا در آیین نامه ۲۸۰۰، شامل بیمارستانها و مراکز درمانی، ایستگاه‌های آتش نشانی، مراکز و تاسیسات آبرسانی، ساختمان‌های نیروگاه‌ها و تاسیسات برق رسانی، برج‌های مراقبت فرودگاهها، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تاسیسات نظامی و انتظامی، مراکز کمک رسانی و بطور کلی کلیه مراکزی

که در امداد و نجات موثر می باشند و نیز ساختمانهای خطرزا مانند انبار مواد سمی، گازهای خطرناک، کارخانه های تولید مواد شیمیایی (مضر).

- مدارس، پمپ های بنزین و پمپ های گاز (CNG) و ایستگاه های اصلی مترو.
- ساختمان های بلند مرتبه با تعداد طبقات تعریف شده برای هر شهر و بیشتر از آن.

۷-۱۲-۶- حریم آثار تاریخی - ارزشمند و طبیعی

رعایت کلیه حرایم آثار با ارزش طبیعی و تاریخی شهرها الزامی بوده و در اسناد طرح جامع منعکس می گردد با توجه به عدم مصوب بودن محدوده مذکور در شهر قوچان صرفا تنها محدوده بافت مرکزی در شهر قوچان با رعایت ضوابط مصوب شده در طرح مصوب تفصیلی پیشنهادی ملاک عمل قرار دارد در ادامه کلیه ضوابط مربوط به عرصه آثار تاریخی - فرهنگی اعلام شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و آثار فرهنگی استان خراسان رضوی به شرح زیر اعلام می گردد :

- ۱- هرگونه ساخت و ساز در عرصه ممنوع است .
- ۲- هرگونه عملیات اجرایی، ساخت و ساز، دخل و تصرف، تفکیک عرصه، تغییر در وضعیت توپوگرافی، تسطیح زمین و هر گونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان اثر تاریخی گردد، ممنوع است.
- تبصره: انجام فعالیت های باستان شناسی پژوهشی، مرمت، احیاء و ساماندهی و نظایر آن در تمام یا بخشی از عرصه که با هدف حفظ و احیاء ارزش های فرهنگی و تاریخی اثر لازم می باشد، پس از تهیه و ارائه طرح به وزارت و تصویب نهایی آن از سوی وزارت مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب مجاز است و در غیر اینصورت ممنوع است. (طرح مرمت و احیاء اثر می بایست با استناد به اسناد و مدارک تاریخی اثر باشد).
- ۳- کاربری این محدوده تاریخی است و هرگونه تغییر کاربری و ایجاد مستحدثات دائمی بجز مستثنیات تبصره بند ۲ که در جهت حفاظت، احیاء و معرفی اثر لازم باشد، در عرصه ممنوع است.
- ۴- ملحقات و دخل و تصرف هایی که در عرصه، نما یا کالبد بنا بوجود آمده که با معماری و اصالت تاریخی فرهنگی اثر هماهنگی ندارد بایستی با استناد و مدارک تاریخی و براساس طرح مصوب وزارت باز پیرایی شود.
- تبصره : در صورتیکه انجام اقدامات فوق منجر به تخریب یا آسیب به عرصه یا منظر تاریخی گردد، ممنوع است.
- ۵- ایجاد یا توسعه هر گونه تاسیسات خدماتی مانند لوله کشی، برق رسانی، آب و فاضلاب، گاز رسانی ونظایر آن در عرصه ممنوع است.(بجز مستثنیات تبصره بند ۲ که در جهت حفاظت، احیاء و معرفی اثر لازم باشد).
- تبصره:انجام عملیات فوق الذکر در صورتیکه منجر به تخریب و آسیب به عرصه و اعیان اثر گردد، ممنوع است.
- ۶- تخلیه و انباشت هرگونه زباله، نخاله های ساختمانی، پسمندهای کشاورزی و هدایت آبهای سطحی به سمت اثر تاریخی ممنوع است.
- ۷- ایجاد یا نصب هرگونه دکل، سازه یا مانع و نظایر آن که ارتباط بصری اثر با محیط پیرامون را مخدوش سازد در محدوده عرصه ممنوع است.
- ۸- استفاده از دستگاههای لرزاننده و انفجاری که منجر به تخریب یا آسیب رساندن به عرصه گردد، ممنوع است.

ضوابط محدوده حریم :

۱. انجام یا صدور هرگونه عملیات اجرایی، ساخت و ساز، تخریب و نوسازی، گواهی پایانکار ساختمان، ایجاد تاسیسات و نظایر آن در محدوده حریم بدون استعلام و کسب مجوز از وزارت ممنوع است.

تبصره ۱: در صورتیکه انجام اقدامات فوق منجر به تخریب یا لطمه به عرصه یا منظر اثر تاریخی گردد، ممنوع است.

۲. در محدوده حریم آثار ملی، هرگونه ساخت و ساز به ارتفاع بیش از ارتفاع بام اثر ملی مطابق ضوابط ابلاغی به شماره ۹۹۲۱۰۰/۳۱۴۰ مورخ ۹۹/۲/۲۸ ممنوع است.

تبصره ۱: ساخت و ساز در املاک مجاور عرصه، زمانی می تواند صورت گیرد که املاک مزبور بر اساس طرح های بالادست توسعه و عمران، دارای کاربری مجاز ساخت باشند.

تبصره ۲: ملاک تعیین ارتفاع، ارتفاع بام اثر ملی بدون در نظر گرفتن ارتفاع برجک، مناره، گلدسته، سردری، سنتوری، بادگیر یا گنبدخانه و ... می باشد.

تبصره ۳: احداث خرپشته، جعبه پله و بالابر ممنوع می باشد.

تبصره ۴: ساختمان های موجود در حریم که مغایر با ضوابط حریم باشند، بعد از پایان عمر مفید هنگام تجدید بنا بایستی مطابق ضوابط و مقررات حریم اصلاح شوند.

تبصره ۵: با عنایت به قرارگیری در بافت تاریخی ابلاغی و حریم آثار، ساخت و ساز در یک طبقه از میانگین کف معابر مجاور مجاز می باشد.

۳. طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزییات نمای مستحذات در محدوده املاک مجاور عرصه می بایست هماهنگ با ارزش های معماری اثر و پس از تصویب توسط وزارت به مرحله اجرا درآید.

تبصره ۱: استفاده از مصالح ناهمگون با اقلیم و ویژگی های اثر و محیط پیرامون در نماسازی ساختمان ها، نظیر کامپوزیت، نمای فلزی، نمای شیشه ای، شیشه رفلکس، نمای رومی، سرامیک، سنگ، بلوکه های سیمانی و نظایر آن در نماسازی ممنوع است.

تبصره ۲: استفاده از مصالح سازگار همچون آجر، خشت، کاهگل یا مشابه آن در نماسازی ساختمان های محدوده حریم مجاز می باشد.

۴. تعریض و تغییر کلیه معابر در این محدوده، تاسیسات خدماتی، تفریحی، فضای سبز و نظایر آن در محدوده حریم با کسب استعلام و مجوز از وزارت کشور مجاز است و کلیه طرح ها در این محدوده بایستی قبل از امکان سنجی، تهیه طرح، تصویب و اجرا به تصویب وزارت مذکور برسد.

تبصره ۱: تعریض معابر مجاور آثار تاریخی - فرهنگی از آکس محور ممنوع می باشد. (بسمت بنای تاریخی تعریض معبر ممنوع می باشد)

۵. نصب هرگونه دکل مخابراتی و عبور خطوط انتقال نیرو و همچنین نصب و ایجاد هرگونه سازه، مانع و نظایر آن که باعث مخدوش شدن ارتباط بصری با محیط پیرامون گردد، در محدوده حریم اثر ممنوع است.

تبصره: نصب تابلوی راهنمای گردشگری و معرفی اثر با طرح مصوب وزارت بلامانع است.

۶. ایجاد کاربری های مزاحم از قبیل کاربری های صنعتی دودزا و پر سر و صدا نصب دستگاه های لرزاننده استفاده و تردد ماشین آلات سنگین و نیمه سنگین، هدایت آب های سطحی به سمت عرصه، تخلیه و انباشت زباله و هر گونه اقدامی که باعث لطمه و آسیب به بنیان یا منظر اثر تاریخی گردد در محدوده حریم ممنوع است.

لازم به توضیح است، محدوده ای که به عنوان حریم درجه ۲ تپه های تاریخی مشخص گردیده است محدوده حریم حفاظتی منظری محوطه تاریخی تپه می باشد.

هرگونه ساخت و ساز در این محدوده پس از کسب استعلام کتبی از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با یک طبقه یا ارتفاع حداکثر ۴.۵ متر با مصالح مناسب مجاز خواهد بود.

ضوابط محدوده حفاظتی و عرصه اثر تاریخی - فرهنگی موسوم به یخدان نمد مالها:

۱. رعایت ضوابط عرصه به شرح فوق الزامیست.

۱- بمنظور حفظ منظر طبیعی و ارزشهای فرهنگی - تاریخی اثر هرگونه احداث، تعریض و تغییر کلیه معابر، تاسیسات خدماتی، تفریحی، نصب دکلهای مخابراتی، از بین بردن یا تغییر مسیر آبهای سطحی، فضای سبز و نظایر آن با کسب استعلام و مجوز از وزارت کشور مجاز است و کلیه طرح ها در این محدوده بایستی قبل از امکان سنجی، تهیه طرح، تصویب و اجرا به تصویب وزارت مذکور برسد.

تبصره ۱: تعریض معابر مجاور آثار تاریخی - فرهنگی از آکس محور ممنوع می باشد. (بسمت بنای تاریخی تعریض معبر ممنوع می باشد)

۲. هرگونه تفکیک و تجمیع پلاک ها و اراضی و تغییر کاربری در این محدوده بدون دریافت مجوز کتبی از وزارت ممنوع است. تبصره: حفظ اراضی کشاورزی و باغی موجود الزامی است. در صورت نیاز به تغییر کاربری در طرحهای آتی صرفاً تبدیل آن به کاربری فضای سبز شهری با کسب استعلام و مجوز از وزارت کشور مجاز است و کلیه طرح ها در این محدوده بایستی قبل از امکان سنجی، تهیه طرح، تصویب و اجرا به تصویب وزارت مذکور برسد.

۳. نصب هرگونه دکل مخابراتی و عبور خطوط انتقال نیرو و همچنین نصب و ایجاد هرگونه سازه، مانع و نظایر آن که باعث مخدوش شدن ارتباط بصری با محیط پیرامون گردد، در محدوده حفاظتی اثر ممنوع است. تبصره: نصب تابلوی راهنمای گردشگری و معرفی اثر با طرح مصوب وزارت بلامانع است.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

طرح جامع شهر قوچان

راهنمای نقشه

- * آثار تاریخی ثبت شده
- * آثار تاریخی ثبت نشده
- عرصه ثبتی
- حريم درجه يك آثار تاريخي
- حريم حفاظتي يخدان
- عرصه تپه تاريخي
- حريم درجه يك تپه تاريخي
- حريم درجه دو تپه تاريخي
- محدوده بافت مركزي
- محدوده شهر پيشنهادي

موقعیت و حرائم آثار تاریخی ثبت شده شهر قوچان

مقیاس:

۱:۱۰,۷۰۰



0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 Kilometers

سیستم تصویر: UTM

پیشوی مبنا: WGS 1984

مدیر طرح: سیده سمانه ایزدی

GIS و ترسیم نهیسا شد - بهاره ابراهیم پور

کنترل: سیده سمانه ایزدی

تأیید: محسن خجسته باغدار

نام فایل: harim-asar-tarikh

شماره نقشه: ۱۷-۷

تاریخ شروع طرح: ۹۷/۰۳/۰۱

تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

توضیح:

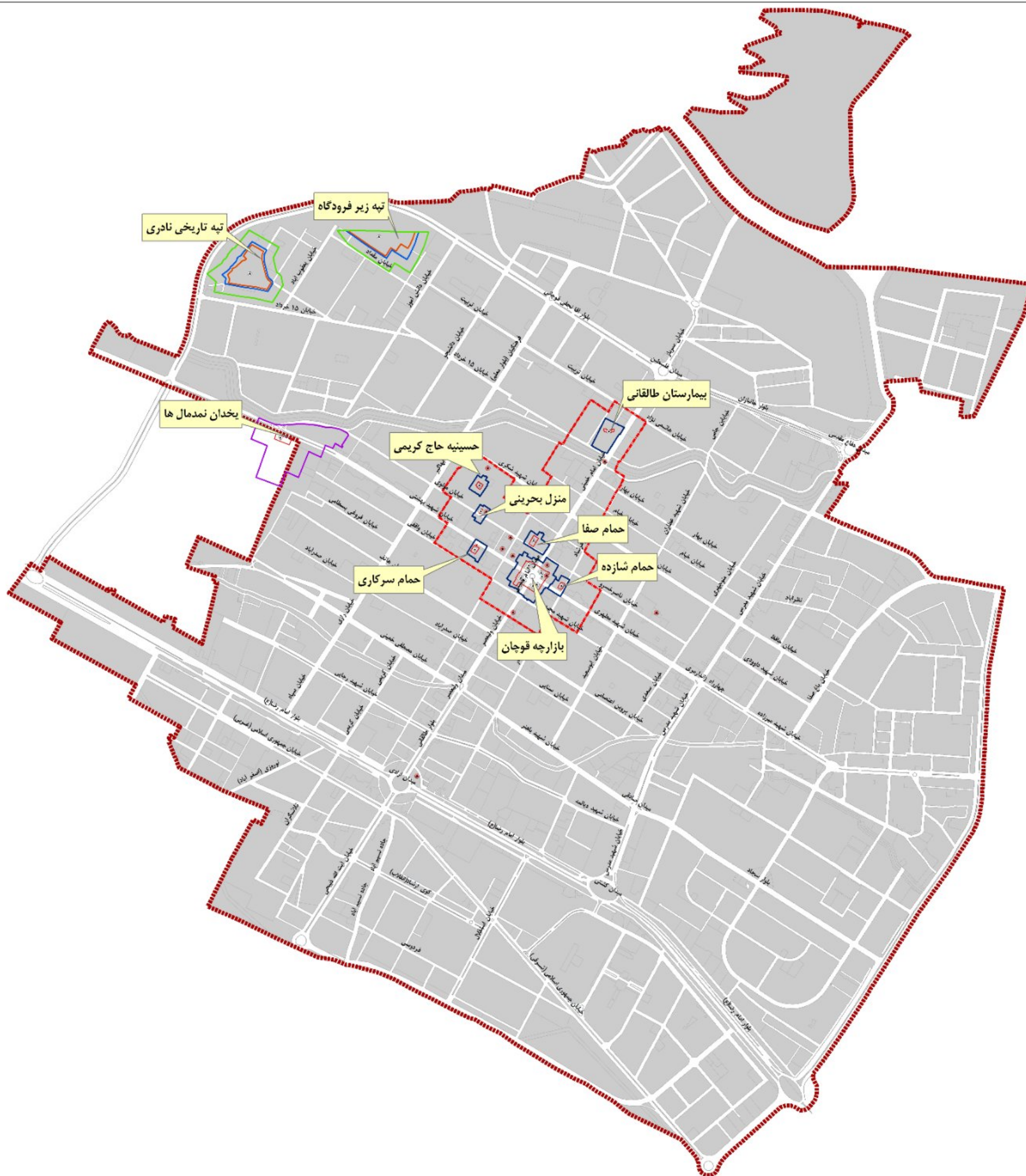
اندکس سطح 1:



اندکس سطح 2:



مهندسين مشاور معمار و شهر ساز آداک



۷-۱۲-۷- حریم تاسیسات و تجهیزات شهری

- با عنایت به لغو حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه های فاضلاب مطابق مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۳۱؛ شورایی شهری حریم تصفیه خانه های فاضلاب بر اساس نوع فرآیند به شرح ذیل تعیین می گردد.

جدول شماره ۸۲-۷: حریم تصفیه خانه فاضلاب بر اساس نوع فرآیند

نوع تصفیه خانه	حداقل فاصله مجاز جهت ساخت و ساز
لجن فعال	۵۰۰ متر
لاگون هوادهی اختلاط کامل، ناقص و فرآیندهای بی هوازی بغیر از برکه های بی هوازی	۱۰۰۰ متر
فرآیندهای ساده نظیر برکه های بی هوازی، برکه های تثبیت و نیزار	۱۵۰۰ متر

۷-۱۲-۷-۱- ضوابط مراکز دفن زباله

در خصوص مکانیابی مراکز دفن زباله توجه به نکات زیر ضروری است.

- در قسمت بالادست منابع آبهای سطحیو چاههای تغذیه نباشد.
- دارای خاک زیرین به ضخامت ۱۰ متر از جنس رس (یا مواد مشابه) باشد.
- در جهت بادهای غالب سکونت گاه ها قرار نداشته باشد.
- دارای دوره سیل خیزی ۱۰۰ ساله باشد.
- شیبی کمتر از ۴۰ درصد داشته باشد.
- از مراکز جمعیتی، هتل، رستوران، تاسیسات فرآوری خوراکیها، مدارس و پارکهای عمومی فاصله داشته باشد.

علاوه بر موارد ذکر شده، رعایت موارد ذیل نیز بایستی مدنظر قرار گیرد :

- استقرار این گونه فعالیتها و تاسیسات باید در خارج محدوده استحفاظی و حریم زیست محیطی شهرها و به دور از مناطق کشاورزی، صنعتی، مسکونی روستایی، شهرکها و مراکز خدماتی مانند فرودگاه، پادگان، کشتارگاه و ... با ملحوظ داشتن کلیه ضوابط زیست محیطی صورت پذیرد.
- استقرار این گونه فعالیت و تاسیسات در مسیر ورزش باد غالب به سمت مراکز سکونتی، فعالیتی و تفریحی ممنوع می باشد.
- به نوع زمین و جنس خاک توجه کافی مبذول شود به گونه ای که عملیات کانال کشی را تا عمق حداقل ۲ متر بتوان به راحتی انجام داد و در صورت لزوم امکان زهکشی وجود داشته باشد.
- توجه به وضعیت سفره های آبهای زیرزمینی و اثرات آلوده کننده دفن زباله را در این گونه اراضی به خصوص در اراضی که جهت آب محل به طرف شهر صورت پذیرد که منطقه مورد نظر آبگیر نباشد.
- امکان دستیابی و تهیه آب جهت شستشوی ماشینهای زباله و همچنین جهت جلوگیری از حریق های احتمالی در محل وجود داشته باشد.
- همزمان با دفن بهداشتی زباله اقدامات لازم جهت بهبود جمع آوری و حمل زباله و تجهیز سیستم جمع آوری و حمل زباله و حذف مراکز موقت انباشت زباله در شهرها و روستاهای بزرگ مدنظر قرار گیرد.
- در دسترسهای مناسب، به مراکز انباشت زباله در شهرها و روستاهای بزرگ مدنظر قرار گیرد.

- در دسترسی های مناسب، به مراکز انباشت و دفن زباله می باید کلیه موارد مندرج در بخش حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی رعایت و اعمال گردد.

۷-۱۲-۷-۲- ضوابط حریم کشتارگاه

احداث کشتارگاه در مراکز زیستی، می باید با رعایت فواصل ذکر شده در ذیل صورت پذیرد.

- فاصله از حریم زیست محیطی ۳۰۰۰ متر
- فاصله از حریم مراکز سکونتی ۱۵۰۰ متر
- فاصله از حریم مراکز آموزشی ۱۰۰۰ متر
- فاصله از حریم جاده بین شهری ۳۰۰ متر (بعد از حریم راه مصوبه ۶۸/۲/۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- فاصله از حریم جاده روستایی ۱۵۰ متر
- فاصله از حریم فرودگاه ۱۰۰۰ متر
- فاصله از حریم پارک ملی، تالاب، دریاچه و دریا ۱۰۰۰ متر
- فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی ۸۰۰ متر
- فاصله از قنات یا چاه ویژه ی سایر مصارف ۲۰۰ متر
- فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی ۵۰۰ متر
- فاصله از مراکز تفریحی یا زیارتی ۵۰۰ متر
- فاصله از باغ ها ۱۰۰ متر

۷-۱۲-۸- ضوابط و مقررات مرتبط با حفاظت محیط زیست

۷-۱۲-۸-۱- فهرست موضوعی قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست ایران

این بخشها شامل قوانین شوراها آیین نامه ها و تصویب نامه ها ت مصوبات شورایعالی محیط زیست در زمینه محیط زیست انسانی و طبیعی - ضوابط و دستورالعمل های مصوب سازمان و آرا وحدت رویه هیات های عمومی دیوانعالی کشور و دیوان عدالت اداری می شود. اصل ۵۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی از معتبرترین و مهم ترین قوانین اصولی کشور در زمینه حفاظت محیط زیست می باشد.

در این اصل هرگونه فعالیت اقتصادی و غیره که با آلودگی محیط زیست و تخریب غیرقابل جبران آن ملازمه پیدا کند ممنوع اعلام شده است.

چند قانون مهم در زمینه حفاظت محیط زیست :

- قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مصوب ۵۳/۳/۲۸ با اصلاحات بعدی
- قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا مصوب ۷۴/۲/۳
- قانون شکار و صید مصوب ۸۴/۳/۱۶ با اصلاحات بعدی
- قانون حفاظت و بهره برداری از منابع آبی جمهوری اسلامی مصوب ۷۴/۶/۱۴
- قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۷۱/۷/۷۵

۷-۱۲-۸-۲- حریم زیست محیطی

عبارت است از محدوده ای به عرض ۵ کیلومتر بعد از محدوده مصوب شهری برای شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر

- ۳ کیلومتر برای شهرهای ۷۵-۲۰۰ هزار نفر
- ۲ کیلومتر برای شهرهای زیر ۷۵ هزار نفر

در این محدوده ضوابط مربوط به استقرار صنایع و مراکز خدماتی سازمان محیط زیست لازم الاجراست (مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی، شهریور ۱۳۹۷).

۷-۱۲-۹- ضوابط و مقررات حریم حفاظتی امنیتی پادگان:

در خصوص پادگان موجود نظر به قانون تعیین حریم حفاظتی - امنیتی اماکن و تأسیسات کشور ۱۳۹۷/۰۷/۱۱ و مصوبات بعدی آن مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۱۹، حرائم حفاظتی و امنیتی تعیین می گردد.

طبق آیین نامه اجرایی قانون تعیین حریم حفاظتی - امنیتی اماکن و تأسیسات کشور، اماکن و تأسیسات طبقه بندی شده دارای رده حفاظتی، اماکن و تأسیساتی که حیاتی، حساس، مهم یا قابل حفاظت هستند و حریم حفاظتی، محدوده ای که در تملک دستگاه صاحب حریم است یا بر اساس قانون به تملک دستگاه صاحب حریم در می آید و بخش معینی از قسمت بیرونی آن که سازمان حفاظت کننده می تواند به وسیله تجهیزات سخت افزاری، نرم افزاری و نیروی انسانی محافظت کند و حریم امنیتی، محدوده ای که در ادامه حریم حفاظتی قرار دارد و تا حد حریم تعیین شده در این آیین نامه، حسب نوع رده حفاظتی، امتداد دارد و در آن محدوده، در چارچوب این آیین نامه نباید ساخت و سازها بر اماکن طبقه بندی شده اشراق داشته باشد یا تأسیسات و تجهیزات تهدید کننده امنیت اماکن یاد شده (به تشخیص شاک با کسب نظر فنی دستگاه تخصصی مربوطه) مستقر شود.

ماده ۵ - در تعیین حریم حفاظتی اماکن و تأسیسات موجود (حیاتی، حساس و مهم) چنانچه به تشخیص شاک، اماکن اعمال حریم های حفاظتی به دلیل محدودیت تملک اراضی وجود نداشته باشد، با اعمال سایر روش های حفاظتی از جمله نصب تجهیزات سخت افزاری، نرم افزاری و پدافند غیرعامل اقدام خواهد شد.

ماده ۶ - حریم اماکن و تأسیسات طبقه بندی شده به شرح زیر است:

الف - حریم حفاظتی:

۱ - اماکن و تأسیسات حیاتی تا صد (۱۰۰ متر)

۲ - اماکن و تأسیسات حساس تا پنجاه (۵۰ متر)

۳ - اماکن و تأسیسات مهم تا بیست (۲۰ متر)

ب - حریم امنیتی:

۱ - اماکن و تأسیسات حیاتی، در شهرها پانصد (۵۰۰ متر) و خارج از شهرها (۱۰۰۰ متر).

۲ - اماکن و تأسیسات حساس، در شهرها (۳۰۰ متر) و خارج از شهرها پانصد (۵۰۰ متر).

۳ - اماکن و تأسیسات مهم در شهرها یکصد و پنجاه (۱۵۰ متر) و خارج از شهرها سیصد (۳۰۰ متر).

بر اساس نامه شماره ۱۲/۹۵۳۰۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۰، اداره کل مهندسی دفاعی و پدافند غیر عامل منطقه شرق در خصوص پادگان ارتش قوچان، حریم امنیتی (۵۰ متر حفاظتی و ۳۰۰ متر امنیتی) و رعایت موضوع اشرافیت در جانمایی کاربری ها بلامانع است.

۷-۱۲-۱۰- ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل در محدوده و حریم شهر:

رعایت ملاحظات پدافندی طی استعمال از ارگان های مرتبط (که در هر بخش بصورت مجزا ذکر گردیده است) و رعایت ضوابط پدافندی بر اساس دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح های توسعه و عمران شهری مصوب ۱۳۹۶/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری، بویژه در خصوص مکان یابی کاربری های خطرزا و مراکز کلیدی ضروری می باشد.

لازم به ذکر است مباحث مرتبط با بحث پدافند غیر عامل، به تفصیل در جلد پدافند غیرعامل (پیوست) درج گردیده است.

- **مراکز خطرزا:** مراکزی هستند که به صورت بالقوه پتانسیل ایجاد آسیب به دارایی ها و اثر منفی بر منافع را دارند. **مراکز خطرزای شهری** مانند (پمپ بنزین، پست و ایستگاههای تقلیل فشار گاز و ایستگاههای CNG انبارهای نگهداری مواد سمی و خطرزا، انبارهای توزیع کپسولهای تحت فشار، مراکز تحقیقاتی درمانی حاوی مواد پرتوی-زیستی، مجتمع های تجاری حاوی مواد قابل اشتعال / انفجار) و **مراکز خطرزای غیرشهری** مانند (مراکز مهمات سازی، مراکز اسلحه سازی، زاغه مهمات، تأسیسات هسته ای، صنایع شیمیایی و پتروشیمی، نیروگاهها، پالایشگاهها، مخازن سوخت و سدها) هستند.

- **مراکز کلیدی:** مراکزی که بنا به دلایل مختلف جزء اولویتهای اهداف دشمنان قرار داشته و عملکرد کشور، منطق های از کشور، شهر، منطقه شهری و ناحیه شهری به آنها وابسته است. ازجمله این موارد می توان به مراکز کلان سیاسی، تصمیم گیری و مدیریت شهری، مراکز مدیریت بحران منطقه ای، صداوسیما و تأسیسات مربوط به آن، فروشگاه ها و مراکز تجاری بزرگ، پل های بزرگراهی، ساختمان اصلی بانکها، صنایع دفاعی، ایستگاه ها و مراکز عمده حمل و نقل عمومی اشاره نمود.

- به طور کلی جهت استقرار مراکز خطرزای شهری نظیر انبارهای نگهداری مواد سمی و خطرزا و ایستگاه های پمپ بنزین و گاز به دلیل خطر اشتغال و انفجار رعایت حرائم مربوطه (به استناد منابع قانونی معتبر و انجام استعمال از ارگان مربوطه) و رعایت فاصله از مراکز جمعیتی با تراکم بالا حائز اهمیت است.

- مراکز خطرزای غیر شهری شامل مخازن نفت، پالایشگاه، صنایع شیمیایی، نیروگاه ها، مرکز مهمات و...، باید به خارج از شهر و در جای مناسب انتقال یابند.

- استقرار مراکز کلیدی، توجه به موقعیت و شرایط توپوگرافی زمین جهت کاهش آسیب پذیری در برابر تهدیدات حائز اهمیت است. از جمله شناسایی نقاط خاص استقرار نظیر دره ها، دامنه کوه ها و... بررسی گسل های فعال (مکان استقرار مراکز کلیدی باید در جایی انتخاب شود که کمترین فعالیت تکنیکی وجود دارد).

- مراکز خدمات رسانی موقت جمعیت و مکان یابی پناهگاه و فضاهاى امن (مطابق جلد پیوست) شناسایی گردد.

از جمله نکات حائز اهمیت در بحث پدافند، دسترسی مناسب به مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی می باشد. دسترسی های مناسب به مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی شامل درمانگاهها و بیمارستانها، ایستگاه های آتشنشانی، پناه گاه ها، فضاهای باز بزرگ عمومی و پایگاه های پشتیبانی جهت استقرار موقت به منظور سرویس دهی در زمان بحران ضرورت دارد.

- کاربری درمانی (استناد به ضابطه دسترسی کاربری درمانی)، تامین دسترسی کاربری درمانی در مقیاس ناحیه از معابر اصلی و شریانی درجه دو فرعی مجاز، الزامی می باشد. تامین دسترسی مقیاس شهری از محورهای شریانی درجه یک و دو اصلی و علاوه بر آن تامین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۲۴ متر الزامی است. به طور کلی دسترسی های اصلی مراکز درمانی نباید در بافت های فرسوده یا خیابانهای باریک یکطرفه قرار داشته باشند. همچنین امکان تفکیک مسیر منتهی به بیمارستان برای آمبولانس از مسیر خودروهای معمولی و امکان تخلیه سریع بیماران و بازگشت دوباره فراهم باشد.
- ایستگاه های آتش نشانی: تعیین شعاع تحت پوشش ایستگاه های آتش نشانی از اهمیت برخوردار است و پیامد خسارتهای احتمالی ناشی از حمله های دشمن را بسیار کاهش می دهد. بطور استاندارد شعاع ۵ کیلومتر را برای سرویس دهی ایستگاههای آتشنشانی و زمان رسیدن به مکان آتش سوزی ۳ الی ۵ دقیقه در نظر گرفته می شود. برای سهولت ورود حداقل دسترسی مناسب جهت تعریف کاربری تجهیزات شهری مقیاس محله ۱۲ متر، مقیاس ناحیه ۱۶ متر و مقیاس منطقه ۲۴ متر و دسترسی به معبر دوم با عرض حداقل ۱۰ متر می باشد. همچنین در خیابانهای یک طرفه یا خیابان هایی که وسایل نقلیه سنگین و کندرو از آن عبور می کنند، انتخاب نشوند.
- دسترسی مناسب به پایگاه های پشتیبانی و مدیریت بحران: عملیات امداد، جستجو و نجات لازم است در زمان کوتاهی بعد از آغاز و با سرعتی مناسب دنبال شود؛ بنابراین برنامه ریزی برای دسترسی مناسب و به موقع، در این خصوص ضروری است. از این رو علاوه بر خیابانهای منتهی به این مراکز، پیاده روهای منتهی به این مراکز نیز باید عریض باشند. در این راستا حداقل عرض پیشنهادی برای خیابانهای منتهی به مراکز محلی، ۱۶ متر و برای مراکز منطقه ای، ۲۴ متر پیشنهاد می گردد.
- همچنین دسترسی مناسب به فضاهای باز هنگام وقوع بحران ضروری می باشد، اینگونه فضاها برای انجام عملیات امداد و درمان و نیز تجمع ایمن افراد پس از اتمام موقت یا دائم تهدید کاربرد دارد.