

اداره کل طرح‌ها و مطالعات شهری شهرداری مشهد

طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد

ضوابط و مقررات گونه‌های مسکونی– شهر مشهد

به استناد مصوبات کمیسیون ماده ۵ ابلاغ شده تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۸

بهار ۱۴۰۴

مهندسان مشاور نقش پیراوش

فهرست

۱–ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی ۴

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات **۴**

۱-۱-۱– تعاریف پایه ۴

۱-۱-۲– تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین) ۹

۱-۱-۳– جدول طبقه بندی کاربری اراضی ۹

۱-۱-٤– بام سبز ۲۴

۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی **۲۵**

۱-۲-۱– گونه‌های مسکونی تیپ ۱ ..... ۲۶

۱-۲-۲– گونه‌های مسکونی تیپ ۲ ..... ۶۱

۱-۲-۳– گونه‌های مسکونی تیپ ۳ ..... ۱۰۰

۱-۲-٤– گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی ۱۳۹

۱-۲-۵– سایر گونه‌های مسکونی ۱۷۰

تدوین ضوابط و معیارهای طراحی و احداث بنا در گونه‌های سکونت

پروژه‌های طرح تفصیلی، حاوی اسنادی است که برای اجرایی شدن، نیازمند تضمین‌های حقوقی و قانونی است. ازاین‌رو تحقق‌پذیری اجرای پروژه‌های طرح تفصیلی، نیازمند تعیین چارچوب‌ها، اصول و رویکردی روشن و واضح است که در قالب ضوابط و مقررات کنترل توسعه تدوین می‌گردند. بدیهی است ضوابط و مقررات طرح بایستی به نحوی تنظیم گردد تا در جریان اجرای پروژه‌ها، از اهداف، سیاست‌ها و رویکردهای طرح فاصله پیدا نکرده و در راستای آن گام بردارد.

با این مقدمه در ادامه به تدوین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد می‌پردازیم. لازم به ذکر است که در فرآیند تدوین این ضوابط، ضوابط و مقررات طرح جامع مشهد به‌عنوان سند فرادست، ملاک عمل قرارگرفته و تلاش شده است تا مغایرت و تناقضی با سند طرح جامع شهر مشهد وجود نداشته باشد. به همین اعتبار مطابق سند فرادست، این گزارش با توجه به ویژگی‌های هر کاربری به تعیین و توصیف عوامل مختلف کالبدی (شامل میزان تراکم، طبقات، سطح اشغال و ...) و عملکردی (کاربری‌ها و کارکردها و فعالیت‌های مجاز به استقرار) می‌پردازد.

لازم به ذکر است رعایت ضوابط و استانداردهای ساختمانی کشوری ازجمله "ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی" تهیه‌شده توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی همچنین سایر ضوابط مصوب و قانونی کشور (میراث فرهنگی، نوسازی مدارس، علوم پزشکی و ...) در کلیه طرح‌های توسعه شهری و ازجمله طرح تفصیلی حاضر لازم‌الاجرا است.

بر اساس پیشنهادهای طرح جامع اسناد ضوابط و مقررات در یک نظام سه سطحی شامل"سطح اول (کلان): هدایت و کنترل فراگیر"،"سطح دوم (میانی): الگوی توسعه حوزه‌های برنامه‌ریزی"و"سطح سوم (خرد): طرح‌های تفصیلی"تهیه می‌گردد که گزارش‌های موجود منعکس‌کننده بخش سوم این نظام محسوب می‌گردند. بر این اساس کنترل تداوم سیاست‌ها و راهبردهای طرح‌های تفصیلی حوزه‌ها متناسب با خط‌مشی‌ها و جهت‌گیری‌های کلان طرح جامع مهم‌ترین وظیفه سند در این سطح است.

لازم به ذکر است سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد در قالب چهار تیپ مسکونی و گونه مختلف تراکمی تدوین گردیده که به توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی، کالبدی و کارکردی بافت، ترافیکی و ... هر پهنه مسکونی در شهر مشهد مشمول تیپ‌های سکونت و گونه‌های تراکمی مختلف مسکونی خواهد گردید.

1-ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی

1-1- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

در این بند مفاهیم و اصطلاحاتی که در مجموعه اسناد طرح تفصیلی و به‌ویژه در سند ضوابط و مقررات به‌کاررفته، تعریف‌شده است.

1-1-1- تعاریف پایه

طرح تفصیلی: طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی، طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد.

محدوده شهر مشهد: محدوده طرح تفصیلی شهر مشهد بالغ بر ۳۰۵۷۷ هکتار است که ازاین‌پس در ضوابط و مقررات ارائه شده به‌عنوان"شهر" ذکر می‌شود.

قطعه زمین. قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش‌دانگ (و یا تأیید حدود مالکیت توسط مراجع قانونی ذی‌ربط) بوده و به‌وسیله معبر عمومی مجزا نشده باشد اما حداقل به یک معبر عمومی دسترسی دارد.

پلاک ثبتی. عبارت است از زمین محدود با ابعاد و مساحت معین با امکان وجود یک یا چند معبر که از داخل یا مجاور آن عبور می‌کند و دارای شماره ثبتی مستقل و دارای سند رسمی شش‌دانگ است.

ساختمان: عبارت است از هر نوع مستحدثات سرپوشیده که مورداستفاده سکونت یا فعالیت اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار می‌گیرد.

عرصه: محدوده زمین دارای چهار جهت اصلی و فرعی‌که دارای مالکیت است را عرصه گویند.

اعیان: هرگونه ساختمان یا مستحدثات واقع در یک زمین که دارای خصیصه‌هایی چون ابعاد، حجم و فرم است

بلوک شهری: کوچک‌ترین واحد تقسیم کالبدی حوزه که مجموعه‌ای از قطعات زمین ساخته نشده یا ساخته‌شده است که از هر طرف توسط مسیر بن‌باز یا بن‌بست یا مسیل (کال) محصورشده است.

پاکت حجمی (لفاف فضایی): حجم ساده‌شده‌ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می‌گردد.

تفکیک زمین (عرصه). عملی است ثبتی مبین تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس ضوابط و مقررات و برنامه‌های طرح تفصیلی است. هر قطعه و پلاک تفکیکی الزاماً می‌بایست دارای یک دسترسی مطابق طرح تفصیلی و ضوابط طرح باشد مقررات کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن‌ها و جهت تفکیک و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌ها است.

حدنصاب تفکیک: حداقل مساحتی است که هر قطعه برای تفکیک باید داشته باشد. تفکیک اراضی به کمتر از مساحت مذکور مجاز نیست. در تفکیک قطعات، پیش بینی ۵ درصد بازه قابل قبول (رواداری) نسبت به ضابطه تفکیک تعیین شده در پاسخگویی به همه کاربری‌های ملاک عمل مجاز است. لازم به ذکر است در تفکیک قطعات با حداکثر مساحت ۱ هکتار ضابطه رواداری

مذکور حداکثر ۱۰ درصد قطعات ملاک عمل بوده و در قطعات بیش از ۱ هکتار حدنصاب تفکیک اعلام شده در ضوابط و مقررات می بایست رعایت گردد.[۱] (به عبارت دیگر در قطعات بیش از ۱ هکتار رعایت حداقل مساحت تفکیک الزامی است و مشمول رواداری نمی‌باشد.)

تجمیع. یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور به هم به‌صورت یک قطعه. تجمیع قانونی و رسمی وقتی انجام می‌شود که طبق ضوابط قانونی، اسناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم می‌گردد.

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

طبقه همکف. عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن هم‌تراز معبر (کف متوسط) و یا حداکثر ۱/۵۰ متر بلندتر از کف متوسط آن باشد.

نیم‌طبقه. طبقه‌ای واقع در بین هریک از طبقات اصلی ساختمان که مساحت و ضوابط حاکم بر آن در ضوابط و مقررات مورد اشاره قرار گرفته است.

زیرزمین. قسمتی از ساختمان که پایین‌تر از سطح طبقه همکف قرار گرفته و ارتفاع مفید آن (تراز بالای سقف) حداکثر از کف معبر مجاور (تراز پیاده‌رو) ۱.۵۰ متر باشد. حداکثر تعداد طبقات زیرزمین به هر میزان بر اساس ضوابط فنی مجاز است و متناسب با نوع بهره‌برداری تعیین می‌گردد[۲].

احداث زیرزمین جهت پارکینگ و سایر مشاعات مجاز در قالب سطح اشغال مجاز طبقه همکف متناسب با نوع بهره‌برداری مجاز در تمامی کاربری ها واقع در پلاک‌های با حداقل عرض ۱۰ متر و حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع در طرح بلامانع می‌باشد. حداکثر سطح اشغال پیش بینی شده ملاک عمل برای تمامی طبقات منفی معادل سطح اشغال طبقه همکف است. در قطعات با کاربری محور مختلط تجاری- خدماتی و اقامتی دارای پیشخوان (تحت مالکیت خود فرد) می باشند، احداث پارکینگ در زیرزمین در محدوده سطح اشغال همکف به علاوه فضای این عقب نشینی مجاز است.[۳]

طبقات فوقانی. کلیــه طبقات بر روی طبقه همکف که به ترتیب طبقه اول و دوم و... نامیده شوند.

بالکن. سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است.

ایوان (تراس). قسمتی از ساختمان در طبقات که حداقل ازیک‌طرف به فضای باز دسترسی دارد و فاقد سقف است.

فضای نیمه‌باز: در طرح تفصیلی منظور از فضای نیمه‌باز در ساختمان بالکن یا تراس می‌باشد.

پیلوت. قسمتی از ساختمان شامل ستون‌ها و بدون دیوار جداکننده است که صرفاً در قالب سطح اشغال مجاز، قابل احداث بوده و به‌منظور پارکینگ، انباری و موتورخانه و سایر مشاعات عمومی استفاده می‌گردد.

در کاربری مسکونی درصورتی‌که فضای مازاد بر موارد گفته‌شده در پیلوت موجود باشد (مشروط بر اینکه موارد مذکور طبق ضوابط طرح تفصیلی در زیرزمین تأمین‌شده باشد)، قابل تخصیص به لابی، استخر، سالن اجتماعات اختصاصی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) نیز است.

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[۲] به استناد بند ۱۴ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

حیاط. سطحی از زمین به صورت فضای باز و بیرون سطح زیربناست که در سطح و زیر آن ساختمانی (به استثنای مستحدثات مجاز به استقرار در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی و کاشت درختان و فضای سبز و سایر استفاده‌های مجاز اختصاص داده‌شده باشد.

حیاط در ارتفاع: سطحی است که از دو یا سه طرف به‌طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرارگرفته است و فاقد سقف یا دارای سقف با حداقل ارتفاع ۶ متر نسبت به سقف طبقه فوقانی باشد.

پیشخوان (فضای باز نیمه عمومی). فضای باز نیمه عمومی یا پیشخوان فضایی است که به‌واسطه عقب‌نشینی کاربری تجاری و خدماتی (فرهنگی و ...) در ارتباط با پیاده‌رو عمومی ایجاد می‌شود. این فضا علی‌رغم آنکه می‌تواند دارای مالکیت خصوصی باشد مورد استفاده عموم نیز قرار می‌گیرد.

حیاط‌خلوت. فضایی است باز، کوچک‌تر از حیاط اصلی ساختمان و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض یا قسمتی از آن قرار گیرد و به‌عنوان نورگیری و تهویه ساختمان در نظر گرفته‌شده است.

وید: فضاهای داخلی بازی هستند که با ایجاد یک سقف بلند حداقل دو طبقه اصلی یک ساختمان را به هم وصل می‌کند.

نورگیر: فضایی است باز که در میان ساختمان قرار دارد و به‌طور معمول اضلاع آن در تمام طبقات ساختمان امتداد یافته و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

فضای باز: سطحی از قطعه زمین که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گل‌کاری و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) و تأمین نور (در حیات خلوت) و سایر استفاده‌های مجاز تخصیص داده‌شده باشد. فضای باز ذکر شده در ضوابط به صورت غیر پیوسته مجاز است و شامل حیاط‌خلوت (مجاز) و فضای حیاط می‌گردد.

داکت. محلی است برای عبور تأسیسات ساختمان، سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه.

لابی: به فضائی در همکف یا زیرزمین گفته می‌شود که به‌عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین و مراجعین اختصاص داده می‌شود.

سوئیت (سراچه). به فضایی بدون اتاق اطلاق می‌شود که تمام امکانات خانه مثل آشپزخانه، محل خواب، نشیمن و ... در همان فضا قرار می‌گیرد.

ارتفاع ساختمان. فاصله عمودی میانگین سطح هم‌تراز معبر (کف متوسط) مجاور قطعه زمین (تراز ورودی پیاده) تا تراز بالاترین بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات آن).

تراز پایه: سطح یک بنا مجاور با معبر که به‌منظور پیوستگی بصری دارای حد ارتفاعی یکسان است. این تراز در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هر خیابان به‌تناسب با شخصیت و نقش تعریف‌شده قابل‌تغییر است. سطوح بعدی بنا با عقب‌نشینی، تغییر مصالح و یا ... برحسب ضوابط تعیین می‌گردد.

بر. عبارت است از حد یا مرز مشترک بین معبر و قطعه زمین یا ساختمان است. یک قطعه یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.

کف در گذر عام. موقعیت کف در گذرگاه عام (عمدتاً برای محاسبه ارتفاع ساختمان) عبارت است از تراز ورودی اصلی پیاده ساختمان روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.

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. هرگونه تغییر حوزه ساخت برخلاف ضوابط طرح تفصیلی مستلزم تصویب در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ است.

سطح اشغال. قسمتی از سطح هر زمین که جهت احداث ساختمان اختصاص داده‌شده است. در راستای ایجاد امکان طراحی معماری بهینه، سطح اشغال هر طبقه معادل سایه عمودی همان طبقه بر روی زمین محسوب می‌گردد. در گزارش حاضر، ضوابط سطح اشغال خاص هر طبقه حسب مورد ارائه شده است. هرگونه تغییر سطح اشغال و محدوده‌ی جرم گذاری برخلاف ضوابط طرح تفصیلی مستلزم تصویب در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ است.

تراکم ساختمانی. عبارت است از نسبت سطح کل زیربنای طبقات مورد استفاده به سطح کل مساحت زمین. برخی از فعالیت‌ها (نظیر پارکینگ و...) در کاربری‌های مختلف بر حسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی‌گردند.

تراکم پایه. تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال کلیه قوانین ذی‌ربط مشمول (مانند تبصره ۴ ماده‌واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و... برای املاکی که در حوزه شمول آن قرار می‌گیرند) می‌باشد. این عدد بر اساس محاسبات صورت گرفته در شهر مشهد معادل ۱۰۰ است.

تراکم مجاز. حداکثر قابلیت تراکمی است که هر زمین با توجه به مطالعات و سیاست‌ها و ملاحظات طرح تفصیلی (نظیر معبر هم‌جوار و محل استقرار، خدمات موردنیاز، اندازه تعریف‌شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست‌محیطی، پدافندی، تأمین تأسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می‌تواند داشته باشد.

سطح ناخالص کل زیربنا. عبارت است از مجموع مساحت زیربنای کلیه طبقات در ساختمان به‌صورت ناخالص.

سرانه زمین. مقدار زمینی که به‌طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می‌یابد.

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

نمای ساختمان. کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف‌به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان و مشرف‌به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشند. نماسازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر است.

نمای اصلی ساختمان. نمای اصلی ساختمان عبارت است از نمایی که سمت خیابان و معابر و فضاهای عمومی است.

نمای فرعی یا جانبی ساختمان. نمای فرعی ساختمان عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط‌خلوت است.

پارکینگ: فضایی است جهت توقف و نگهداری وسایل نقلیه که می‌تواند (بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز مازاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش‌بینی مساحت هر جای پارک بر اساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

زیربنای مفید (خالص) واحد مسکونی: عبارت است از سطح زیربنای آن واحد که در آن سطح مشاعات و سایر فضاهایی نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی‌گردد.

عقب‌نشینی جانبی: میزان عقب‌رفتگی جرم از بر یا اضـــلاع مجاور معبر یا پلاک‌های مجاور که برای ساختمان‌های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می‌گردد.

جان‌پناه: دیواری اســت با ارتفاع حداقل ۱.۱۰ متر در محیط بام و دیگر پرتگاه‌ها (نورگیر، حیاط‌خلوت و ...) احداث می‌گردد.

مشاعات: ســطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به‌صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مســـکونی قابل‌استفاده است. آســـانســـور، راه‌پله، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن‌های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه‌های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هرگونه)، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله‌کشی‌های اصـــلی، برق، آب و گاز عمومی و...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به‌حساب می‌آیند.

خط آسمان: محل تلاقی خطوط بصری حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.

باهمستان محله: باهمستان‌های محله فضاهای همگانی و جمعی هستند که از سطح محلی تا ناحیه‌ای را پوشش می‌دهد و در برخی مناطق به دلیل هم‌جواری با عارضه طبیعی نقشی فراتر از پارک به خود می‌گیرد و رسالت عرصه‌های مکث و ورود را ایفا می‌نماید

2-1-1- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)

کاربری: نحوه استفاده از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیش‌بینی‌شده برای آن، کاربری زمین نامیده می‌شود.

استفاده مجاز. فعالیت‌های قابل بهره‌برداری است که در یک کاربری با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه قابل انجام است. استفاده مجاز در یک کاربری به معنای استقرار بدون قید و شرط آن نخواهد بود، بلکه همچنان استقرار فعالیت تابع ضوابط و مقررات طرح خواهد بود.

مقیاس عملکردی: ســـطح عملکردی یک کاربری است که بنا به حوزه نفوذ و تأثیر فعالیت‌ها در حوزه پیرامون، تعریف می‌شود. کوچک‌ترین مقیاس عملکردی، واحد همسایگی و محله و به ترتیب ناحیه، منطقه، شهر و فراشهر بزرگ‌ترین مقیاس عملکردی هستند.

3-1-1- جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی

با توجه به منطقه بندی کاربری اراضی بر اساس ویژگی پهنه‌ها و محورها و مقیاس عملکردی آن‌ها لازم است فعالیت‌های مجاز به استقرار در این پهنه‌ها شناسایی گردد. بر این پایه جدول زیر بر اساس معیارها و ضوابط طرح جامع همین‌طور بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و در انطباق با شرایط و ویژگی‌های حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد، باهدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، با ترتیب کارکرد اصلی، کاربری، عملکرد و فعالیت تهیه‌شده است. این نظام در قالب یک جدول کدگذاری شده چهار سطحی تدوین‌شده و مبنای تدوین ضوابط و مقررات قرارگرفته است.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۱	تیپ ۱ تراکم کم گونه یک
						۱۱۱۲	تیپ ۱ تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۱۳	تیپ ۱ تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۱۴	تیپ ۱ تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۱۵	تیپ ۱ تراکم زیاد گونه دو
						۱۱۱۶	تیپ ۱ مجتمع مسکونی موجود
						۱۱۱۷	تیپ ۱ مجتمع مسکونی پیشنهادی
				۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۱	تیپ ۲ تراکم کم گونه یک
						۱۱۲۲	تیپ ۲ تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۲۳	تیپ ۲ تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۲۴	تیپ ۲ تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۲۵	تیپ ۲ تراکم زیاد گونه دو
						۱۱۲۶	تیپ ۲ مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
						۱۱۲۷	تیپ ۲ مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱
				۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۱	تیپ ۳ تراکم کم گونه یک
						۱۱۳۲	تیپ ۳ تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۳۳	تیپ ۳ تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۳۴	تیپ ۳ تراکم زیاد گونه یک
						۱۱۳۵	تیپ ۳ تراکم زیاد گونه دو
						۱۱۳۶	تیپ ۳ مجتمع مسکونی موجود
						۱۱۳۷	تیپ ۳ مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
						۱۱۳۸	تیپ ۳ مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱
				۱۱۴۰	تیپ ویژه بازآفرینی	۱۱۴۱	ویژه بازآفرینی تراکم کم گونه یک
						۱۱۴۲	ویژه بازآفرینی تراکم کم گونه دو

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۱۱۴۳	ویژه بازآفرینی تراکم متوسط گونه یک
						۱۱۴۴	ویژه بازآفرینی تراکم متوسط گونه دو
						۱۱۴۵	ویژه بازآفرینی تراکم زیاد گونه یک
					مسکونی ویژه	۱۱۵۱	مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر
				۱۱۵۰		۱۱۵۲	مسکونی ویژه ارزشمند معاصر
						۱۱۵۳	مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بومگردی
						۱۱۵۴	مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی
						۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات
						۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند معاصر
						۱۱۵۷	مسونی ویژه حریم عناصر تاریخی
						۱۱۵۸	مجتمع های مسکونی ویژه ارزشمند
						۱۱۵۹	مسکونی ویژه باغ ویلایی
		۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۱	خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
						۱۲۱۲	پانسیون و خوابگاه خصوصی
						۱۲۱۳	مسکونی موقت (استفاده فصلی)
۲۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۱۰۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۱۰	آموزش عالی	۲۱۱۱	مدارس عالی
						۲۱۱۲	مراکز آموزش علمی و کاربردی
						۲۱۱۳	دانشگاه، دانشسرا، دانشکده
				۲۱۲۰	علوم دینی	۲۱۲۱	حوزه‌های علمیه
				۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی	۲۱۳۱	پژوهش‌های علمی و کاربردی
						۲۱۳۲	پژوهش‌های مذهبی
						۲۱۳۳	پارک‌های علم و فناوری
		۲۲۰۰	آموزشی	۲۲۱۰	محله	۲۲۱۱	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش‌دبستانی)
						۲۲۱۲	دبستان

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز		عملکرد	رمز	فعالیت	
				۲۲۲۰		ناحیه	۲۲۲۱	متوسطه اول	
							۲۲۲۲	کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن	
							۲۲۲۳	متوسطه دوم	
				۲۲۳۰		منطقه	۲۲۳۱	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش‌وپرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی و کاردانش	
				۲۲۴۰		شهر و فراشهر	۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارسی که با تائید اداره کل آموزش‌وپرورش آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند)	
							۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی	
		۲۳۰۰	اداری، نظامی، انتظامی	۲۳۱۰	اداری	۲۳۱۱	ناحیه	۱-۲۳۱۱	شهرداری نواحی
						۲۳۱۲	منطقه	۱-۲۳۱۲	شهرداری‌های مناطق
								۲-۲۳۱۲	سازمان‌های ثبت‌احوال و اسناد
								۳-۲۳۱۲	دفاتر پست منطقه‌ای
								۴-۲۳۱۲	ادارات آب، برق، گاز و مخابرات
								۵-۲۳۱۲	آموزش‌وپرورش
								۶-۲۳۱۲	تأمین اجتماعی
								۷-۲۳۱۳	امور اقتصادی و مالیاتی
						۲۳۱۳	شهر و فراشهر	۱-۲۳۱۳	شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان‌های تابعه
								۲-۲۳۱۳	سرپرستی بانک‌ها
								۳-۲۳۱۳	سازمان‌ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه‌ها
								۵-۲۳۱۳	سفارتخانه، کنسولگری و سازمان‌های بین‌المللی
								۶-۲۳۱۳	بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح و...)
				۲۳۲۰	اداری غیردولتی ویژه		۲۳۲۱	سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی	
							۲۳۲۲	دفاتر وکالت	

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز		عملکرد	رمز	فعالیت	
							۲۳۲۳	دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق	
							۲۳۲۴	دفاتر روزنامه و مجله	
							۲۳۲۵	دفاتر مهندسی و ...	
							۲۳۲۶	شرکت‌های دانش‌بنیان و مراکز رشد فناوری	
				۲۳۳۰	انتظامی	۲۳۳۱	ناحیه	۱-۲۳۳۱	شورای حل اختلاف
						۲۳۳۲	منطقه	۱-۲۳۳۲	آگاهی، کلانتری، پاسگاه
								۲-۲۳۳۲	پایگاه بسیج
								۳-۲۳۳۳	دادگاه
						۲۳۳۳	شهر و فراشهر	۱-۲۳۳۳	پزشکی قانونی
								۲-۲۳۳۳	مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)
								۳-۲۳۳۳	ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی
								۴-۲۳۳۳	راهنمایی و رانندگی
								۵-۲۳۳۳	مجتمع قضایی
								۶-۲۳۳۳	دادگستری
				۲۳۴۰	نظامی	۲۳۴۱		پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروی انتظامی	
						۲۳۴۲		میدان‌ها نبرد و امور آموزشی موجود	
		۲۴۰۰	ورزشی	۲۴۱۰		محله	۲۴۱۱	زمین‌های بازی کوچک	
							۲۴۱۲	باشگاه ورزشی کوچک GYM	
				۲۴۲۰		ناحیه	۲۴۲۱	زمین‌های ورزشی	
							۲۴۲۲	سالن‌های کوچک ورزشی	
							۲۴۲۳	استخر و سونا	
				۲۴۳۰		منطقه	۲۴۳۱	زمین‌های ورزشی	
							۲۴۳۲	سالن‌های ورزشی	
							۲۴۳۳	استخر و سونا	

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
				۲۴۴۰	شهر و فراشهر	۲۴۴۱	مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی)
						۲۴۴۲	استادیوم‌ها
						۲۴۴۳	زورخانه‌ها
						۲۴۴۴	پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت
		۲۵۰۰	درمانی	۲۵۱۰	محله	۲۵۱۱	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان
						۲۵۱۲	مراکز تنظیم خانواده
				۲۵۲۰	ناحیه	۲۵۲۱	پاراکلینیک‌ها، پلی‌کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی
						۲۵۲۲	پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی
				۲۵۳۰	منطقه	۲۵۳۱	بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت
						۲۵۳۲	مراکز انتقال خون و بانک خون
				۲۵۴۰	شهر	۲۵۴۱	بیمارستان‌های اصلی شهر
						۲۵۴۲	مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)
						۲۵۴۳	تیمارستان
						۲۵۴۴	خانه سالمندان
						۲۵۴۵	مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی
				۲۵۵۰	مراکز دامپزشکی	۲۵۵۱	کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی
						۲۵۵۰	بیمارستان‌های دامپزشکی
		۲۶۰۰	فرهنگی هنری	۲۶۱۰	محله	۲۶۱۱	کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک
				۲۶۲۰	ناحیه	۲۶۲۱	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک
							کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان
							خانه فرهنگ
							آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی
							آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی
				۲۶۳۰	منطقه	۲۶۳۱	گالری‌ها و نگارخانه‌ها- سینما و تئاتر

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۲۶۳۲	فرهنگسراها
				۲۶۴۰	شهر	۲۶۴۱	کتابخانه‌های مرکزی تخصصی
						۲۶۴۲	مجتمع‌های فرهنگی
						۲۶۴۳	سالن اجتماعات
						۲۶۴۴	سینما
						۲۶۴۵	تئاتر
						۲۶۴۶	سالن کنسرت
						۲۶۴۷	موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر
				۲۶۵۰	فرهنگی با غلبه سبز و باز	۲۶۵۱	باغ کتاب، باغ‌موزه، باغ فرهنگ، باغ سینما
		۲۷۰۰	تاریخی	۲۷۱۰			بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت
				۲۷۲۰			موزه‌های تاریخی
		۲۸۰۰	مذهبی	۲۸۱۰	محله	۲۸۱۱	مسجد، حسینیه و فاطمیه
					ناحیه	۲۸۱۲	مسجد، حسینیه و فاطمیه
					شهر	۲۸۱۳	کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مصلا، مهدیه
۳۰۰۰	تسهیلات شهری	۳۱۰۰	معابر	۳۱۱۰	شریانی درجه‌یک	۳۱۱۱	کمربندی، بزرگراه
				۳۱۲۰	شریانی درجه‌دو اصلی	۳۱۲۱	شریانی درجه‌یک اصلی
						۳۱۲۲	شریانی درجه‌یک فرعی
						۳۱۲۳	شریانی درجه‌دو اصلی
				۳۱۳۰	شریانی درجه‌دو فرعی	۳۱۳۱	شریانی درجه‌دو فرعی
						۳۱۳۲	شریانی درجه‌دو حوزه مرکزی
						۳۱۳۳	جمع و پخش‌کننده
				۳۱۴۰	محلی اصلی	۳۱۴۱	دسترسی محلی اصلی
				۳۱۵۰	پیاده مدار	۳۱۵۱	محورهای پیاده ویژه، پیاده راه
		۳۲۰۰		۳۲۱۰	محله	۳۲۱۱	پارکینگ‌های محله‌ای

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
			خدمات حمل‌ونقل و انبارداری	۳۲۲۰	ناحیه	۳۲۲۱	ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...
						۳۲۲۲	ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک
						۳۲۲۳	پارکینگ‌های عمومی، روباز (اتومبیل، اتوبوس)
						۲۳۲۴	پارکینگ‌های مکانیزه
				۳۲۳۰	منطقه	۳۲۳۱	پارک‌سوار
						۳۲۳۲	پارکینگ طبقاتی عمومی
						۳۲۳۳	پایانه اتوبوس درون‌شهری
						۳۲۳۴	پایانه تاکسی
						۳۲۳۵	ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای
				۳۲۴۰	شهر	۳۲۴۱	پایانه‌های مینی‌بوس، اتوبوس
						۳۲۴۲	پایانه‌های جابجایی مسافر خودروهای دربستی
						۳۲۴۳	پایانه‌های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط
						۳۲۴۴	توقفگاه‌های اتوبوس‌های شهری
				۳۲۵۰	فراشهر	۳۲۵۱	فرودگاه [1]
						۳۲۵۲	ایستگاه راه‌آهن
						۳۲۵۳	پایانه‌های اتوبوس بین‌شهری
						۳۲۵۴	پایانه بار
				۳۲۶۰	انبارداری [2]	۳۲۶۱	توسعه‌های جدید انبارداری
						۳۲۶۲	انبارداری ویژه سپاد
						۳۲۶۳	نبارداری ویژه موقوفه ملامحمد
		۳۴۰۰	تجهیزات شهری	۳۴۱۰	محله	۳۴۱۱	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
				۳۴۲۰	ناحیه	۳۴۲۱	ایستگاه‌های سنجش آلودگی هوا

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱ مقرر گردید برای این کاربری می‌بایست طرح ویژه تهیه گردد و به تصویب مراجع ذی‌صلاح برسد.

[2] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
						۳۴۲۲	ایستگاه‌های آتش‌نشانی
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵
						۳۴۲۴	مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی
						۳۴۲۵	سوله بحران
				۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۱	میادین میوه و تره‌بار منطقه‌ای
				۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۱	گورستان موجود
						۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال‌احمر
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی
		۳۵۰۰	تأسیسات شهری	۳۵۱۰	محله و ناحیه	۳۵۱۱	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
						۳۵۱۲	ترانس و پست برق
						۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی
						۳۵۱۴	ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی
						۳۵۱۵	سرویس‌های بهداشتی عمومی
						۳۵۱۶	حمام‌های عمومی
						۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی
				۳۵۲۰	منطقه	۳۵۲۱	تصفیه‌خانه آب
						۳۵۲۲	تصفیه‌خانه فاضلاب
						۳۵۲۳	نیروگاه موجود
						۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۲۵	مراکز پسماند
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محله	۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های محلی، بوستان‌های محلی، باهمستان‌ها، پارک‌های ویژه همسایگی)
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه‌ای (بوستان‌های محلی)
				۴۱۳۰	شهر	۴۱۳۱	پارک شهری ـبوستان‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی و کوهستان

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
		۴۲۰۰	حریم	۴۲۱۰	عوارض طبیعی	۴۲۱۱	بستر و حریم آبراهه‌ها و محورهای ارتباطی
						۴۲۱۲	بستر و حریم کال‌ها و مسیل‌ها
						۴۲۱۳	بستر و حریم قنوات
				۴۲۲۰	شبکه‌های زیربنایی	۴۲۲۱	حریم شبکه راه‌ها و محورهای ارتباطی
						۴۲۲۲	حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه
						۴۲۲۳	حریم شبکه فاضلاب
						۴۲۲۴	حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه
						۴۲۲۵	حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه
		۴۳۰۰	طبیعی	۴۳۱۰			اراضی کوهستان پارک طبیعی حفاظتی ویژه
				۴۳۲۰			کمربند سبز و جنگل‌های دست کاشت
		۴۴۰۰	باغات و کشاورزی	۴۴۱۰	کشاورزی	۴۴۱۱	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
						۴۴۱۲	گلخانه‌ها
				۴۴۲۰	باغات	۴۴۲۱	باغات مثمر
						۴۴۲۲	باغات آستان قدس رضوی
						۴۴۲۳	باغات گیاه‌شناسی
۵۰۰۰	تفریحی	۵۱۰۰	تفریحی و گردشگری	۵۱۱۰	محله	۵۱۱۱	کلوپ بازی، خانه فرار، پینت بال، حمام عمومی ویژه
				۵۱۲۰	شهر	۵۱۲۱	آکواریوم
						۵۱۲۲	شهربازی
						۵۱۲۳	باغات موضوعی
						۵۱۲۴	مجموعه‌ها و مراکز تفریحی‌ورزشی
						۵۱۲۵	باغ تالار
				۵۱۳۰	تفریحی-تجاری[1]	۵۱۳۱	رستوران، کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه
۶۰۰۰	اقامتی	۶۱۰۰	مراکز اقامتی	۶۱۱۰	شهر و فراشهر	۶۱۱۱	هتل

[1] فعالیت‌های مذکور ماهیتاً تجاری محسوب می‌گردند ولی با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ضرورت استقرار در حاشیه برخی محورهای ویژه در زیرمجموعه کاربری تفریحی ذکر گردیده‌اند.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت		
						۶۱۱۲	متل		
						۶۱۱۳	هتل‌آپارتمان		
						۶۱۱۴	مسافرخانه و مهمان‌پذیر		
						۶۱۱۵	خانه زوار (خانه مسافر)		
						۶۱۱۶	خوابگاه ادارات و شرکت‌ها و مهمانسراها و زائرسراهای ادارات		
						۶۱۱۷	خانه بوم گردی و هتل بوتیک		
		۶۲۰۰	محوطه‌های اقامتی	۶۲۱۰	شهر و فراشهر	۶۲۱۱	کمپ‌ها		
						۶۲۱۲	اردوگاه‌ها		
						۶۲۱۳	مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز		
۷۰۰۰	تجاری	۷۱۰۰	انتفاعی	۷۱۱۰	محله	۷۱۱۱	خواربارفروشی، سوپرمارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات) و سایر مایحتاج اولیه		
						۷۱۱۲	فروش خدمات، خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشک‌شویی، کلیدسازی، لوازم‌التحریر و...)		
						۷۱۱۳	آرایشگاه‌ها و آتلیه عکاسی		
						۷۱۱۴	مطب پزشک		
				۷۱۲۰	ناحیه	۷۱۲۱	خدمات فنی خودرو	فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت	
								فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل	
								کارواش	
						۷۱۲۲	عملکردهای خرده‌فروشی یا فروش خدمات	فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی	
								فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک	
								شعبه فروش نفت، پیک‌نیک پرکنی	
								فروش خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار)	
								فروش و خدمات دوربین و گوشی‌های موبایل	

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت	
								فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی، کفاشی، ساعت
								سمساری و امانت‌فروشی
								فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی
								عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم‌افزار
								کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)
								عطاری و ادویه فروشی
								داروخانه و دراگ استور
								لوازم‌آرایشی و زیبایی
								انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی آشامیدنی
						۷۱۲۳	امور مالی	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی
						۷۱۲۴	معاملات و اجاره و کرایه کالا	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل
								بنگاه‌های معاملات ملکی زمین و مستقلات
								اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس
								اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه
								خدمات مسافرتی
								خدمات حمل‌ونقل
						۷۱۲۵	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	دفاتر فنی (تابلونویسی، پارچه‌نویسی، فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و ...)
								فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب‌وکار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفاتر شرکت‌های خصوصی
								عکاسی‌ها
								دفاتر امور مشترکین، دفاتر تلفن راه دور
								خدمات سرایداری، نظافت، شستشو

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت	
								مؤسسات ترمیم مو و زیبایی
				۷۱۳۰	منطقه	۷۱۳۱	عملکردهای خرده‌فروشی یا فروش خدمات	فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم
								فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی
								فروش لوستر و آینه‌شمعدان
								فروش کتاب، مجله، لوازم‌تحریر و مهندسی
								فروش صنایع‌دستی
								فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری
								لوازم مربوط به چشم و عینک
								دفاتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزاییک و سنگ)
								فروش یراق‌آلات ساختمانی (ابزار، رنگ، قفل، کلیدسازی و ...)
								بازارهای روز و هفتگی
								تعاونی‌ها مصرف کارکنان ادارات و فروشگاه‌های زنجیره‌ای مصرف
						۷۱۳۲	امور مالی	صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی‌ت اعتباری
						۷۱۳۳	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	انواع دفاتر خدمات ساختمانی
						۷۱۳۴	رسانه‌های دیجیتال	
						۷۱۳۵	مراکز کاریابی	
						۷۱۳۶	آمبولانس خصوصی	
						۷۱۳۷	ارائه خدمات اینترنت	
						۷۱۳۸	دفاتر حسابرسی	
				۷۱۴۰	شهر	۷۱۴۱	عملکردهای خرده‌فروشی یا فروش خدمات	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی و پرده و موکت و ...)
								فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم و تجهیزات پزشکی)

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت		
									فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...
									تعمیر لوازم‌خانگی
									فروش لوازم خودرو
							۷۱۴۲	امور مالی	صرافی
									عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار
									مؤسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانک‌ها
									شرکت‌های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات
									دفاتر نمایندگی‌های بانک‌های خارجی
							۷۱۴۳	تجاری‌های خاص مقیاس شهر	عمده‌فروشی کالاهای بادوام
									راسته‌های صنوف و بورس لوازم
									بازارها
									تالارهای پذیرایی
									فروشگاه‌های صنایع‌دستی و فرش
									شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها
							۷۱۴۴	خدمات فنی و تخصصی	خدمات و پزشکی
									سلامتی (آزمایشگاه‌های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)
		۷۲۰۰	غیرانتفاعی	۷۲۱۰					دفاتر احزاب
				۷۲۲۰					تشکل‌های مردم‌نهاد
				۷۲۳۰					مؤسسات خیریه
				۷۲۴۰					اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها
				۷۲۵۰					رسانه‌های دیجیتال خبری
				۷۲۶۰					هیئت‌های ورزشی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
				۷۲۷۰	آموزشگاه‌های ویژه	۷۲۷۱	آموزشگاه‌های بهداشت، سلامت و زیبایی
						۷۲۷۲	آموزشگاه‌های مدیریت تجارت حسابداری و نقشه‌کشی
						۷۲۷۳	آموزشگاه‌های کامپیوتر و ارتباطات
						۷۲۷۴	آموزشگاه‌های رانندگی
						۷۲۷۵	آموزشگاه‌های زبان خارجی
						۷۲۷۶	آموزشگاه‌های علوم قرانی (به‌غیراز حوزه‌های علمیه)
۸۰۰۰	صنعتی	[1]۸۱۰۰	صنعتی	۸۱۱۰	-	۸۱۱۱	صنعتی ویژه سپاد
						۸۱۱۲	صنعتی ویژه ثامن (منطقه ۵)
						۸۱۱۳	صنعتی ویژه محدوده اراضی موسوم به فاطمه برزگر
						۸۱۱۴	صنعتی ویژه اراضی موجود حاشیه بابانظر حدفاصل مهرآباد تا مفتح شرقی
						۸۱۱۵	محدوده اراضی صنعتی موجود در میانی شرقی
						۸۱۱۶	صنعتی ویژه اراضی شهرک صنعتی شهرستانی و انتهای خلج
						۸۱۱۷	صنعتی ویژه محدوده کشاورز موسوم به شهرک صنعتی کاوه
						۸۱۱۸	صنعتی ویژه - اراضی غرب جاده نیشابور(موسوم به محدوده اکبرآباد) و شهرک طرق
						۸۱۱۹	صنعتی ویژه اراضی موسوم به زارعین
						۸۱۱۹-۱	صنعتی ویژه میانی غربی
						۸۱۱۰	توسعه های جدید صنعتی

[1] به استناد مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷

4-1-1- بام سبز

الف) تعاریف

بام سبز: بام سبز، بامی است که بر سطح آن گیاهان رشد می‌کنند و یا با احداث باغچه‌های ثابت (یا گلدان بزرگ) امکان رشد گیاهان فراهم گردیده است؛ و یا آنکه جهت استفاده از انرژی خورشیدی یا سایر انرژی‌های پاک مورد استفاده قرار می‌گیرد. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی‌های پاک اختصاص‌یافته باشد

سیستم بام سبز گسترده: بام‌های سبز گسترده، محیط کشت سطحی و کم‌عمقی دارد. عمق محیط کشت حداکثر تا ۱۲ سانتی‌متر است.

سیستم بام سبز فشرده: بام‌های متراکم یا فشرده، محیط کشت ژرف و عمقی دارند و می‌توانند به‌عنوان یک فضای باز در نظر گرفته شوند. عمق محیط کشت در این نوع بام‌ها بین ۲۰ تا ۹۰ سانتی‌متر است.

سیستم بام سبز نیمه فشرده: بام سبز نیمه فشرده، نوعی از بام سبز است که محیط کشت آن بین بام سبز فشرده و گسترده است عمق محیط کشت در این نوع بام بین ۱۲ تا ۲۰ سانتی‌متر است.

بام سبز فعال: در بام‌های سبز فعال امکان انجام فعالیت وجود دارد فعالیت‌های قابل انجام بر بام سبز به فعالیت‌های تفریحی فراغتی (نظیر رستوران، کافه، کافه کتاب) و کشاورزی تقسیم‌بندی می‌شوند و در کاربری‌های مختلط تجاری و خدماتی قابل استقرار است.

بام سبز غیرفعال: در بام‌های سبز غیرفعال انجام هرگونه فعالیتی ممنوع است این نوع از بام‌ها فقط جهت کمک به افزایش فضای سبز شهری مؤثرند و در کاربری مسکونی قابل استقرار است

ب) ضوابط و مقررات مرتبط

1. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی‌های پاک اختصاص‌یافته باشد. همچنین به ازای هر ۴۰ مترمربع از فضای سبز در بام می‌بایست حداقل یک اصله درخت وفق جزئیات اجرایی مورد تائید، کاشت گردد. درصورتی‌که مساحت فضای سبز بام کمتر از ۴۰ مترمربع باشد، کاشت حداقل یک درخت الزامی است.

   تبصره: برای ساختمان‌های موجود یا در حال ساخت، حصول شرایط سازه‌ای مورد تائید مهندس سازه، لازم است.
2. انجام هرگونه فعالیت مورداستفاده غیر ساکنین بر روی بام در پلاک‌های مسکونی ممنوع است.
3. در ساختمان‌های غیرمسکونی[1]، بهره‌برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های تفریحی فراغتی یا انتفاعی ازجمله رستوران، کافه و کافه کتاب (در صورت حصول شرایط بام سبز) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
4. جهت تشویق و افزایش انگیزه ساخت بام سبز و افزایش سرانه، فضای سبز شهر، توصیه می‌گردد در صورت حصول شرایط بام سبز نسبت به اعطای تخفیف عوارض قانونی اقدام گردد. همچنین توصیه می‌گردد در صورت حفظ و احیای بام سبز توسط مالکین، عوارض سالیانه پلاک‌های مسکونی شامل بخشودگی یا تخفیف گردد.
5. در صورت حصول شرایط بام سبز احداث گلخانه حداکثر به میزان ۱۰ درصد سطح بام با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری و همچنین احداث آلاچیق حداکثر به میزان ۱۰ مترمربع مجاز است. ضمناً احداث سایه‌بان بر روی گیاهان به منظور کنترل تابش بلامانع است.
6. در صورت احداث بام سبز، مستحدثات مرتبط از جمله سرویس بهداشتی، انباری به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز (طبقه همکف) در بام. مجاز است.
7. احداث باغ بام در مجتمع‌های تجاری گونه"ج"، "د" و ساختمان‌های بلندمرتبه الزامی است و در سایر پلاک‌ها اختیاری می‌باشد.

---

[1] با توجه به مجاز بودن احداث فعالیت مسکونی در محورهای مختلط، منظور از کاربری غیر مسکونی، پلاکهایی است که در اختلاط کاربری آنها مسکونی وجود ندارد.

2-1- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی

کاربری‌های مسکونی، محدوده‌هایی از شهر هستند که با فعالیت سکونت تعریف گردیده است. کاربری مسکونی در سطح شهر مشهد با در نظر گرفتن پیشنهادهای طرح جامع و طرح‌های ملاک عمل و در قالب سه تیپ مسکونی، صورت گرفته است. در طبقه‌بندی تیپ‌های سکونتی، ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، اندازه واحدها، اندازه قطعات، قیمت زمین، پیشنهادهای طرح ملاک عمل پیشین و حقوق مکتسبه و ... نقش داشته‌اند.

در کاربری مسکونی شهر مشهد با توجه به ویژگی‌های خاصی که هرگونه دارد، فعالیت‌های مجاز و ضوابط استقرار آن نیز مشخص‌شده است. این فعالیت‌ها به‌منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر، رفع برخی کمبودهای خدماتی موجود و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، پیش‌بینی گردیده‌اند.

همان‌طور که اشاره گردید در طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد سه تیپ مسکونی با توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی معرفی‌شده است که هرکدام از این تیپ‌های مسکونی گونه‌های مختلف سکونت را در خود جای‌داده‌اند.

در ادامه به معرفی تیپ‌های مسکونی و گونه‌های سکونت در هر یک از این تیپ‌ها می‌پردازیم.[1]

[1] به استناد بند ۱۰ صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مصوب ۱۴۰۲/۵/۱۴ در خصوص امکان اعطای سطح اشغال مازاد بر مجوز قبلی (در پلاک‌های دارای پروانه یا پایان‌کار یا موافقت اصولی تسویه شده پیش از ابلاغ طرح تفصیلی) در طبقات مجاز طرح تفصیلی در صورت امکان پر کردن سطح اشغال وفق طرح تفصیلی (با رعایت فضای نیمه باز در همان طبقه) در گونه‌های مسکونی بلامانع است.

1-2-1- گونه‌های مسکونی تیپ ۱

گونه مسکونی تیپ ۱ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای درشت‌دانه است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این‌گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

1. مسکونی تراکم کم گونه یک
2. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
3. مسکونی تراکم متوسط گونه دو
4. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
5. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
6. مجتمع مسکونی موجود
7. مجتمع مسکونی پیشنهادی

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۱ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت‌گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمان‌های تأسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

1-1-2-1-1-مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۱	مسکونی تراکم کم گونه یک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به‌استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل‌وانتقال وجوه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می‌گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی – تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

ریز فعالیت			ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه ***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
● صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۱۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم روی یک	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵>S =>۱۰۰	[1]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	● حداقل مساحت تفکیک ۵۰۰ مترمربع است. ● در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	● به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه، درصورتی‌که واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین توصیه می‌گردد. ● تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. ● در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	● حداقل عرض معبر دسترسی ۶ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع و تعداد واحد) است. ● با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحدمسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.۳ ● در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.۴ ● در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است. ● احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد.[5]
			۵۰>S =>۱۵۰	۵۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵			
			۲۰۰ >S =>۱۵۰	۷۵	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود.	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن)	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵	۲۰		
			S =>۲۰۰		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******								

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[6]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[7]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[8]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[7] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[8] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۰	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است. • تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. • در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[1]	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[3] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[4] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. • تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳
[4] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱ .	ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۱۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. ا از کف تا ارتفاع ۱.۷۰ متر نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۱۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • تمامی جای پارک‌ها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر نورگیر مجاز نمی‌باشد. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد؛ احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • قرارگیری درب ورودی سواره می‌بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

2-1-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳ پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

---

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵>S =>۱۰۰	[1]۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	–	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط مسکونی با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد. •	• به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه، درصورتی‌که واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین توصیه می‌گردد. • ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• حداقل عرض معبر دسترسی ۸ متر است • در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل سه‌طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.۳ • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.۴ • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد۵.
			۱۵۰>S =>۲۰۰		۳		بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن)	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲				
								۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵				
			۲۰۰>S =>۲۵۰		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید.******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود			۱۵			
			۲۵۰>S =>۵۰۰	۷۵				۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۲۰			
			S=>۵۰۰							۲۵			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[6]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد تعیین شده، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً ۴ واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ مترمربع داشته باشد.

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۲	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک	۱۰	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[3]	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[4] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[5] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱	ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.۱ ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۱۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

3-1-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط فوق‌الذکر در جدول تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی***	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۱۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط مسکونی با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید،واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. • ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۵].
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۶۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵			
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۷۵	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی)	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵				
			۲۵۰>S=>۲۰۰	۹۰	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۵۰۰>s=>۲۵۰		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید.******								
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۱۲۰				۵ طبقه روی پیلوت	۲۲.۵ متر	۲۰			

حداکثر یک واحد در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۶۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[۶]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً پنج واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۶] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۲	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[3]	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط‌خلوت و معبر) صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۸ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[4] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[5] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[6] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق و سایبان به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. ز کف تا ارتفاع ۱.۷۰ متر نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

4-1-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً بک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی – تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	[1]۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷		• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد مسکونی با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است.[2] • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[3]	• در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۲ متر تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل اندازه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.۴ • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.۵ • . اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۶۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵			
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۷۵	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود) حداکثر سطح اشغال طبقه آخر نیز تا میزان ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر (مشروط به پیش‌بینی حداقل ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن) مجاز است. با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود.	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن)	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵			
			۲۵۰>S=>۲۰۰	۹۰	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۵۰۰>s=>۲۵۰		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید/. *****[4]								
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۱۲۰				۶ طبقه روی پیلوت	۲۶	۲۰			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[7]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ مترمربع صرفاً شش واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] در محدوده حوزه میانی غربی شامل محلات سجاد، احمدآباد، کوهسنگی و فرامرز-عباسی حداقل مساحت تفکیک معادل ۱۰۰۰ مترمربع است.

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[2]

ضوابط و مقررات ساختمانی			ریز فعالیت	
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	محل استقرار ساختمان	حداقل عرض گذر دسترسی	عنوان	رمز
• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۸ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[4] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[5] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[6] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[3]	۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۱۱۴

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

5-1-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی – تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	مشخص شده بر روی نقشه	صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.										
			۱۰۰>S=>۳۵	۱۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه دو مسکونی با مساحت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• در قطعات با دسترسی ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • در قطعات با دسترسی ۱۲ متر تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ تا ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد.[۵]
			۲۵۰>S=>۲۰۰		۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۵۰۰>S=>۲۵۰	۹۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود) حداکثر سطح اشغال طبقه آخر نیز تا میزان ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر (مشروط به پیش‌بینی حداقل ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن) مجاز است. با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن)	۶ طبقه روی پیلوت	۲۶		
			۱۰۰>S=>۱۵۰		۲		۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵			
			۱۵۰>S=>۲۰۰		۳			۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵				
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۱۲۰				۷ طبقه روی زیرزمین	۲۷ متر	۱۸			

حداکثر یک واحد در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۶۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[۶]

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۶] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. ب ه عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۴۰۰ مترمربع صرفاً هفت واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۱۲۰ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات ریزدانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[3]	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۸ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[4] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[5] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[6] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۱۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • با توجه به استانداردهای سازمان آتش‌نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا ۶ متر مجاز است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

6-1-2-1-مجتمع‌های مسکونی موجود

- کلیه مجتمع‌های مسکونی موجود در سطح شهر مشهد (که بر اساس ضوابط و مقررات قانونی احداث گردیده‌اند) در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تثبیت می‌گردند. افزایش سطح اشغال و تراکم مجتمع‌های موجود در محدوده شهر مشهد مجاز نمی‌باشد.
- تفکیک پلاک در مجتمع‌های مسکونی موجود ممنوع است.
- تجدید بنا در مجتمع‌های مسکونی موجود (مشخص شده بر روی نقشه) با تراکم و سطح اشغال پیشنهادی طرح تفصیلی (مجتمع‌های پیشنهادی) مجاز است. در این حالت حفظ درختان و خدمات موجود الزامی است.

7-1-2-1-مجتمع‌های مسکونی پیشنهادی

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع‌های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک‌های درشت‌دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آن‌ها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه‌بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک‌های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تیپ یک مسکونی	۱۱۱۷	مجتمع‌های مسکونی	ال‌ف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در مجتمع‌های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است. پ) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه‌های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه¬های ورزشی (**GYM**) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها برای استفاده ساکنین بلامانع است. ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه به شمار نمی‌آید. ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد:۳۵۱۲) و ایستگاه¬ها و دکل‌های مخابراتی (کد:۳۵۱۴) مجاز است. ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع‌های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه به شمار نمی‌آید. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[2] **لازم به ذکر است مجموع مستحدثات مجتمع مسکونی نمی‌بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه فراتر باشد**

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی									
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۱۷	مجتمع‌های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	۲۵۰۰	۷۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۸۰	۷	۲۷	۲۵	۲۵۰۰	توصیه نمی‌گردد	• احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. • سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. • مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. • سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته‌شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. • در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. • حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. • تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

**حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ مترمربع (با حداقل فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۵۰ واحد مجاز می‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۷	مجتمع‌های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه‌اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (در مورد مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت بلوک-های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند) تنها در صورتی مجاز است که: • الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. • ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی‌ت جنوبی قرارگرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. • ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی‌ت غربی قرارگرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[1] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۷	مجتمع‌های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	بر اساس پیوست شماره یک	• ایجاد پیش‌آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.۱ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳.۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۱۷	مجتمع‌های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۱۷	مجتمع‌های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	• در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: پیش‌بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

2-2-1- گونه‌های مسکونی تیپ ۲

گونه مسکونی تیپ ۲ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای متوسط است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این‌گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

1. مسکونی تراکم کم گونه یک
2. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
3. مسکونی تراکم متوسط گونه دو
4. . مسکونی تراکم زیاد گونه یک
5. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
6. مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
7. مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۲ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت‌گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمان‌های تأسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

1-2-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۱	مسکونی تراکم کم گونه یک	الف) تجاری محله¬ای[1]: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل‌وانتقال وجوه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می‌گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[2]

[1] در حوزه شمال غربی در محدوده مناطق ۱۰ و ۱۲ احداث کاربری تجاری در پلاک های مسکونی مجاز نمی باشد

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

---

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	پاسخگوی در اراضی و قطعات با مساحت کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۱۰۰ و ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.										
			۱۰۰>S=>۳۵	۱[۱]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	–	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیپ ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد. • حداقل عرض معبر ناشی از تفکیک معادل ۱۰ متر است • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[۵] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۶].
			۲۰۰ مترمربع و بیشتر	۷۵	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین ۴ درصد مساحت هر واحد (حداقل ۴ مترمربع) تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۰ ۱۵ ۱۸		
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۷۵	۳								
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۶۰	۳					۱۰			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[۷]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. ه عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[۸]

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۶] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۷] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۸] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین ۴ درصد مساحت هر واحد (با حداقل ۴ مترمربع) تراس یا بالکن است

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

- ****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی جهت تفکیک	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۰	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ درصد مساحت هر واحد (حداقل مساحت ۴ مترمربع) با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[3] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[4] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • تمامی جای پارک‌ها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر نورگیر مجاز نمی‌باشد. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد؛ احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • قرارگیری درب ورودی سواره می‌بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

2-2-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ ۲ مسکونی	۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳ پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[1]
								ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
								ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
								ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.
								ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2]
								تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد
								تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است.
								س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد.
								تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد.
								تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۱۳۵[1]	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۱ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۲۰۰>S=>۱۵۰		۳		بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۱۵	۱۲		
					۴								
			۵۰۰>S=>۲۰۰	۶۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)		۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۵		
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر							۲۰			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[7]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. ه عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً چهار واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[8]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[8] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی جهت تفکیک	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۲	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک	۱۰	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[2]	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[5] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.۱ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

3-2-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط فوق‌الذکر در جدول تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)[1]	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۲۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	[2]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی و وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	با توجه به شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[3]	در قطعات با دسترسی ۱۰ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.۴ در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.۵ . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست۶ احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد۷.
			۲۵۰>S=>۲۰۰	۹۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲			
			۲۵۰ مترمربع و بیشتر					۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
								۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۵			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[8]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً پنج واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

---

[1] در این گونه تراکمی در برخی محدوده های مشخص شده در نقشه حوزه شمال غربی (مناطق ۱۰ و ۱۲) حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰ درصد تعیین می گردد. در این الگو حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد برای پلاکهای کمتر از ۲۵۰ مترمربع معادل ۱۵ متر و برای پلاکهای با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع معادل ۲۰ متر تعیین می‌گردد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[7] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[8] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستیابی به حداقل فضای باز به ازای هر واحد به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۲	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط‌خلوت و معبر) صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۸ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[5] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق و سایبان به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

4-2-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونهیک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)[1]	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۲۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۱ تیپ ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[3]	• در قطعات با دسترسی ۱۲ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[4] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[5] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[6] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[7].
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۷۵	۴		بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۳	۶۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲		
			۲۵۰>S=>۲۰۰	۹۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹			
			۵۰۰>S=>۲۵۰					۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۲			
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر					۶ طبقه روی پیلوت	۲۶	۱۵			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[8] به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

---

[1] در این گونه تراکمی در برخی محدوده های مشخص شده در نقشه حوزه شمال غربی (مناطق ۱۰ و ۱۲) حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰ درصد تعیین می گردد. در این الگو حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد برای پلاکهای کمتر از ۵۰۰ مترمربع معادل ۱۵ متر و برای پلاکهای با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع معادل ۲۰ متر تعیین می‌گردد

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[7] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[8] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً شش واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی جهت تفکیک	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۴	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۴ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[5] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

5-2-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۲۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵>S=>۱۰۰	۳۵[1]	۱	۷۰	۱۴۰	۲طبقه روی زمین*****	۷	–	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• در قطعات با ۱۴ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۷ طبقه روی زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5]. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۵۰۰>S=>۲۵۰	۹۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید.******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۴ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲		
			۲۵۰>S=>۲۰۰					۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۷۵	۴			۵ طبقه روی پیلوت	۲۳				
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۶۰	۳			۶ طبقه روی پیلوت	۲۶				
			بیشتر از ۵۰۰ مترمربع					۷	۲۷				

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[7]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً شش واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات ریزدانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۴ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[5] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • با توجه به استانداردهای سازمان آتش‌نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا ۶متر مجاز است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

6-2-2-1-مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع‌های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک‌های درشت‌دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آن‌ها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه‌بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک‌های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در مجتمع‌های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است. پ) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه‌های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه¬های ورزشی (**GYM**) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است. ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد:۳۵۱۲) و ایستگاه¬ها و دکل‌های مخابراتی (کد:۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع‌های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[1] خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[2] **لازم به ذکر است مجموع مستحدثات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی‌بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.**

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	۲۵۰۰	۷۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۰۰	۵	۲۱	۳۰	۲۵۰۰	توصیه نمی‌گردد	• احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. • سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. • مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. • سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته‌شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. • در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. • حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. • تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۳۰ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ مترمربع (با فضای باز ۵۰ درصد)حداکثر۴۲ واحد مجاز می‌باشد.
- در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه‌اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (در مورد مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت بلوک‌های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند)تنها در صورتی مجاز است که: • الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. • ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی‌ت جنوبی قرارگرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. • ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی‌ت غربی قرارگرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره یک	• ایجاد پیش‌آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	• در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره۲: پیش¬بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

7-2-2-1-مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه۱

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع‌های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک‌های درشت‌دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آن‌ها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه‌بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک‌های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۲۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در مجتمع‌های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است. پ) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه‌های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه¬های ورزشی **(GYM)** (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است. ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد:۳۵۱۲) و ایستگاه¬ها و دکل‌های مخابراتی (کد:۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع‌های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[2] **لازم به ذکر است مجموع مستحدثات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی‌بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.**

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی									
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	۲۵۰۰	۷۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۴۰	۶	۲۴	۲۵	۲۵۰۰	توصیه نمی‌گردد	• احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. • سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. • مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. • سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته‌شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. • در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. • حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. • تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ مترمربع (با فضای باز ۵۰ درصد) صرفاً ۵۰ واحد مجاز می‌باشد.
- در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۲۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه‌اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (در مورد مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت بلوک‌های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند)تنها در صورتی مجاز است که: الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی ت جنوبی قرارگرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی‌ت غربی قرارگرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۲۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	بر اساس ضوابط پیوست	ایجاد پیش‌آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۲۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۲۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	• در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره۲: پیش¬بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

3-2-1- گونه‌های مسکونی تیپ ۳

گونه مسکونی تیپ ۳ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای کوچک است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این‌گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

1. مسکونی تراکم کم گونه یک
2. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
3. مسکن تراکم متوسط گونه دو
4. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
5. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
6. مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
7. مجتمع مسکوتی زیاد گونه ۱

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۳ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت‌گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمان‌های تأسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

1-3-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۱	مسکونی تراکم کم گونه یک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و ....) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل‌وانتقال وجوه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می‌گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. تبصره۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۳۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۱[۱]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیپ ۳با مساحت حداقل ۲۵۰مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• .قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[۵]. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۶].
			۲۰۰>S=>۱۵۰		۳		بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲		
			۲۰۰ مترمربع و بیشتر	۶۵	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)				۱۵		

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[۷]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً چهار واحد مجاز می‌باشد.

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[۸]

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۶] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۷] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۸] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی)و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است. تبصره۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. •	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[3] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفرینی الزامی نمی‌باشد

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۱	مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • تمامی جای پارک‌ها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر نورگیر مجاز نمی‌باشد. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد؛احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • قرارگیری درب ورودی سواره می‌بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

2-3-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ ۳ مسکونی	۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً بک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره۳ پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1]
								ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.
								ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.
								ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.
								ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2]
								تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد
								تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است.
								س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد.
								تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد.
								تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.										
			۱۰۰>S=>۳۵	۱[۳۵]	۱	۷۰	۱۴۰	۲طبقه روی زمین*****	۷	–	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۱با مساحت حداقل ۲۵۰مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی و وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[۵] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۶].
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۵۵	۳		بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۰		
			۲۰۰>S=>۱۵۰		۴	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)						
			۵۰۰>S=>۲۰۰	۶۵	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید .******			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۲			
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر							۱۵			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.7

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً چهار واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ مترمربع داشته باشد.

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۶] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۷] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۲	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی)و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تبصره۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[3]	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[4] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[5] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[6] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.۱ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفرینی الزامی نمی‌باشد

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۲	مسکونی تراکم متوسط گونه یک	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

3-3-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ دو مسکونی	۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا ((به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط فوق‌الذکر در جدول تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

---

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۳۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۱۳۵[1]	۱	۷۰	۱۴۰	۲طبقه روی زمین****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۲ با مساحت حداقل ۲۵۰مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• در قطعات با دسترسی ۱۰ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5]. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۵۰۰>S=>۲۵۰	۶۵	• محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	• ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	• بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۰			
			۵۰۰ مترمربع و بیشتر	۷۵						۱۵			
			۲۵۰>S=>۲۰۰							۱۲			
			۲۰۰>S=>۱۵۰		۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹	۱۲			
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۵۵	۳			۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[7]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. ب به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً پنج واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ مترمربع داشته باشد.

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستیابی به حداقل فضای باز به ازای هر واحد به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	۱۰	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط‌خلوت و معبر) صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[5] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق و سایبان به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفرینی الزامی نمی‌باشد

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

4-3-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونهیک	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۳۴	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۱۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲طبقه روی زمین*****	۷	۱۲	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۱ تیپ ۳با مساحت حداقل ۲۵۰مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• در قطعات با دسترسی ۱۲ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[۵] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۶].
			۲۵۰>S=>۲۰۰	۲	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲		
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۳									
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۴				۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۲۵۰ مترمربع و بیشتر	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید .*****				۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۲			
								۶ طبقه روی پیلوت	۲۶	۱۰			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.۷

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً پنج واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ مترمربع داشته باشد.

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۶] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۷] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

***.در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

- ****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	۱۲	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد. ا • حداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفرینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۴	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه ۱	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

5-3-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[1] ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی – تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[3]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

---

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۳۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۲	مشخص شده بر روی نقشه	۱۰۰>S=>۳۵	۳۵[۱]	۱	۷۰	۱۴۰	۲طبقه روی زمین****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• در قطعات با ۱۴ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۷ طبقه روی زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[۵] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۶].
						۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵	۱۲		
					۳								
				۵۵	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۱۵۰>S=>۱۰۰					۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۲			
			۲۰۰>S=>۱۵۰										
			۲۵۰>S=>۲۰۰		۵			۶ طبقه روی پیلوت	۲۶				
			۳۵۰>S=>۲۵۰	۷۵	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******								
			۳۵۰					۷ طبقه روی پیلوت	۲۷	۱۰			

حداکثر یک واحد در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۶] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.۱

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً هشت واحد مجاز می‌باشد.
در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.۲

***.در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.۳

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	۱۴	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات ریزدانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.۴ • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.۵ • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.۶ • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[۱] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳
[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[۵] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳
[۶] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفرینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۵	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • با توجه به استانداردهای سازمان آتش‌نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خرپشته اول و دوم تا ۶متر مجاز است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

6-3-2-1-مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع‌های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک‌های درشت‌دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آن‌ها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه‌بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک‌های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در مجتمع‌های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است. پ) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه‌های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه¬های ورزشی **(GYM)** (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است. ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد:۳۵۱۲) و ایستگاه¬ها و دکل‌های مخابراتی (کد:۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع‌های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[۱] خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[۲] **لازم به ذکر است مجموع مستحدثات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌بایستی از ۲۵۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی‌بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.**

[۱] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[۲] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	۲۵۰۰	۷۵	• برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۰۰	۵	۲۱	۲۵	۲۵۰۰	توصیه نمی‌گردد	• احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. • سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. • مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. • سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته‌شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. • در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. • حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. • تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می‌شود.
- در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه‌اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (در مورد مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت بلوک‌های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند)تنها در صورتی مجاز است که: • الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. • ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی‌ت جنوبی قرارگرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. • ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی‌ت غربی قرارگرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	بر اساس پیوست شماره یک	ایجاد پیش‌آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۶	مجتمع‌های مسکونی متوسط گونه ۲	• در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره۲: پیش¬بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ)اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی)صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

7-3-2-1-مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه۱

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع‌های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک‌های درشت‌دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آن‌ها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه‌بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک‌های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۳۰	تیپ سه مسکونی	۱۱۳۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محله‌ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در مجتمع‌های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی‌گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است در کلیه پروژه‌های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی- به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی- احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است. پ) ورزشی: پیش‌بینی زمین‌های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع‌های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه‌های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. پیش‌بینی باشگاه¬های ورزشی (**GYM**) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است. ت) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد:۳۵۱۲) و ایستگاه¬ها و دکل‌های مخابراتی (کد:۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع‌های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک‌های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی‌آید. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید.[1] خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[2] **لازم به ذکر است مجموع مستحدثات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی‌بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت‌ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت‌ها) نمی‌بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدیهی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی‌بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.**

[1] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی									
رمز	عنوان	حداقل اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم مسکونی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۳۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	۲۵۰۰	۷۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۴۰	۶	۲۴	۲۰	۲۵۰۰	توصیه نمی‌گردد	احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. سطوح زیربنای نگهبانی با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته‌شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمان‌های هم‌جوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است.

* در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ مترمربع (با فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر۶۲ واحد مجاز می‌باشد.
- در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی, سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۳۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	۱۶	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سایه‌اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (در مورد مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت بلوک-های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند)تنها در صورتی مجاز است که: • الف- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. • ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی‌ت جنوبی قرارگرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. • ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی‌ت غربی قرارگرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۳۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش‌آمدگی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل)با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • توصیه می‌گردد دیوارهای اطراف مجتمع‌ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۳۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	• حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۳۷	مجتمع‌های مسکونی زیاد گونه ۱	• در مجتمع‌های مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می‌بایست حداقل ۳ متر از لبه بام فاصله داشته باشد.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: پیش¬بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می‌تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و مابقی می‌بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به مجتمع در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

4-2-1- گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی

گونه مسکونی ویژه بازآفرینی عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی ویژه بافت‌های مشخص شده به عنوان هدف بازآفرینی است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی ساکن این محدوده‌ها و در راستای تشویق به نوسازی و بازسازی می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

1. مسکن تراکم کم گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی
2. مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت نیازمند بازآفرینی
3. مسکن تراکم متوسط گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی
4. مسکن تراکم متوسط گونه ۲ بافت نیازمند بازآفرینی
5. مسکن تراکم زیاد گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی ویژه بازآفرینی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی پنج‌گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمان‌های تأسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

1-4-2-1-مسکن تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۴۰	مسکونی ویژه بازآفرینی	۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[2] خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[1] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[2]							

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه واحد ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه**	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۸۰>S=>۳۵	[1]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • . در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5]. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۱۰۰>S=>۸۰		۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۵			
			۱۰۰ مترمربع و بیشتر		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود				

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.۷ به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً ۴ واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۵۰ مترمربع داشته باشد

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[8]

***.در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[9]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[8] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[9] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تبصره: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[1] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[2] • طح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[3] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[4] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

[4] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[1]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • . احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفرینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۴۱	مسکونی تراکم کم گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• در قطعات مسکونی تراکم کم گونه ۱ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

2-4-2-1-مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۴۰	بافت نیازمند بازآفرینی	۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[2] خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[1] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[2]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۳۵>S=>۸۰	۱[۱]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم کم گونه ۲ بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[۲]	• قطعات با دسترسی ۶ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[۳] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[۴] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[۵] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[۶].
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۶۰	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵	۱۵	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید.[۶]	
			۳۵>S=>۸۰	۱[۱]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۲			
			۱۰۰>S=>۸۰	۵۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۲			
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۵۰	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵	۱۵		
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۶۰	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵	۱۵		
			۲۰۰ مترمربع و بیشتر	۶۰	۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵	۱۵		

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[۷] به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً ۴ واحد مجاز می‌باشد.
در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[۸]

***.در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[۹]

---

[۱] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۴] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۵] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۶] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[۷] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[۸] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[۹] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[1] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[2] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[3] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.۴ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳
[3] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰
[4] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[1]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • . احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفذینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۴۲	مسکونی تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• در قطعات مسکونی تراکم کم گونه ۲ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

3-4-2-1-مسکن تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۴۰	مسکونی ویژه بازآفرینی	۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[2] خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[1] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[2]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.										
			۸۰>S=>۳۵	[1]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	–	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۱ بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد.[6]
			۱۰۰>S=>۸۰		۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۲			
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۵۰	۳	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵			
			۲۰۰>S=>۱۵۰		۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۲۰۰ مترمربع و بیشتر		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید. ******								

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[7]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً ۴ واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۵۰ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[8]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه است.[9]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[8] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[9] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۱۲	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[۱] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[۲] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[۳] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[۴] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

[۱] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[۲] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳
[۳] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰
[۴] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[1]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • . احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفذینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۴۳	مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• در قطعات مسکونی تراکم متوسط گونه ۱ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

4-4-2-1-مسکن تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۴۰	مسکونی ویژه بازآفرینی	۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً بک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[2] خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است. ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[1] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[2]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد***	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۸۰>S=>۳۵	۳۵[1]	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	–	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم متوسط گونه ۲ نیازمند بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• در قطعات با دسترسی ۱۰ مترو بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5]. • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۱۰۰>S=>۸۰		۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۱۲			
			۱۵۰>S=>۱۰۰	۵۰	۳		بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵			
			۲۰۰>S=>۱۵۰		۴	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)		۴ طبقه روی پیلوت	۱۹			
			۲۰۰ مترمربع و بیشتر	۶۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید			۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۰			

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.7 ه عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً ۶ واحد مجاز می‌باشد.

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[1]

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[2]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۱۲	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[3] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[4] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[5] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • . احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفذینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۴۴	مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• در قطعات مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

5-4-2-1-مسکن تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۴۰	بافت ویژه بازآفرینی	۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[2] خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[1] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است. س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[2]							

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه***	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۳۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.													
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	مشخص شده بر روی نقشه	۸۰>S=>۳۵	[1]۳۵	۱	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی زمین*****	۷	۱۲	• تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه ۱ بازآفرینی با مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. • بدیهی است حدنصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می¬گردد. • به‌منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین بلامانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]	• در قطعات با دسترسی ۱۲ مترو بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۶ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۵ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[3] • در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[4] • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[5] • احداث مسکونی در طبقه همکف به صورت یک واحد تجمیعی با طبقه اول (بدون افزایش تعداد واحد و به صورت دوبلکس) صرفا در قطعات ۵۰۰ متر مربع و بالاتر (در قطعات با عرض ۱۲ متر و بیشتر) و در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر و همچنین مشروط به اینکه زیربنای احداثی از ۵۰ درصد سطح اشغال تجاوز نکند، و با ضرورت تامین ۱۰ درصد از سطح اشغال به عنوان فضای لابی و تامین پارکینگ مجاز است. تاکید میگردد؛ احراز کلیه شرایط قید شده جهت پاسخگویی الزامی می باشد[6].
			۱۲۰>S=>۸۰	۵۰	۲	۷۰	۱۴۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲				
			۱۵۰>S=>۱۰۰		۳	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۱.۵ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تأمین حداقل ۳ مترمربع با طول حداقل ۱.۵ متر تراس یا بالکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵				
			۲۰۰>S=>۱۵۰	۶۰	۴			۴ طبقه روی پیلوت	۱۹				
			۲۵۰>S=>۲۰۰		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید			۵ طبقه روی پیلوت	۲۳	۱۰			
			۲۵۰ مترمربع و بیشتر					۶ طبقه روی پیلوت	۲۶				

حداکثر یک واحد در هر پلاک این‌گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۳۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.7 به عبارتی تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً ۸ واحد مجاز می‌باشد. در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[8]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[6] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ و مفاد نامه شماره ۵۹۰۶۸/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ د**فتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی**

[7] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[8] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

*** در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

**** فضای باز هر قطعه در این‌گونه معادل مساحت عرصه منهای" ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراس یا بالکن است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[1]

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۱۲	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیرزمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه‌باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر پیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه‌باز ۳ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشرافیت یک متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • در مواردی که تنها بر پلاک معبر، کمتر از ۳ متر باشد؛ در صورت عدم امکان تامین پارکینگ احداث حداکثر دو طبقه بنا در قالب یک واحد با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ امکان‌پذیر می‌باشد.[3] • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[4] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	بر اساس ضوابط پیوست	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[1] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه‌های آسانسور می¬بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز[2]	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • . احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه‌باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط‌خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ تأمین فضای نیمه‌باز در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در گونه سکونت تیپ ۳ و گونه‌های نیازمند بازآفذینی الزامی نمی‌باشد.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۴۵	مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ بافت‌های نیازمند بازآفرینی	• در قطعات مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ نیازمند بازآفرینی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می‌باشد • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت‌بام مجاز است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. • در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

5-2-1- سایر گونه‌های مسکونی

گونه‌های مسکونی ویژه عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی واقع در محدوده‌های خاص و تراکم‌های خاص مسکونی را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به ویژگی‌های خاص سکونت برای محدوده‌های ویژه، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

1. مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر
2. مسکونی ویژه ارزشمند (۲ طبقه)
3. مسکونی ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی
4. مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی
5. مسکونی ویژه حاشیه ارتفاعات
6. مسکونی ویژه تراکم کم ارزشمند (سه طبقه)
7. مسکونی ویژه حریم عناصر تاریخی
8. مجتمع‌های مسکونی ویژه ارزشمند
9. مسکونی ویژه بلندمرتبه

نحوه ساخت‌وساز در گونه‌های مسکونی ویژه (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی نه‌گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حرایم سازمان‌های تأسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

1-5-2-1-گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	الف) تجاری: بهره‌برداری به صورت تجاری (کد:۷۱۱۱،۷۱۱۲، ۷۱۱۳، ۷۱۲۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک ۵۰۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد ضروری است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً بک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) اداری ویژه: بهره‌برداری به‌صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن¬ها و تشکل‌های غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد ۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (کد:۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) (کد: ۲۳۲۵) دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰) و رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکت‌های استارتاپ در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه مربوطه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. پ) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ت) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ث) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. ج) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مسکونی ویلایی بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ح) خانه سالمندان، پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویلایی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویلایی تبعیت می¬کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی									
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	مشخص شده بر روی نقشه	S=>۱۰۰۰	هر طبقه حداکثر یک واحد	۲	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۳.۵	۳۰۰	هرگونه تفکیک در محدوده ویلایی کمتر از حدنصاب ۱۰۰۰ مترمربع ممنوع است.	با توجه به بافت اولیه در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی جهت رسیدن به حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می‌گردد. (هیچ‌گونه ضابطه تشویقی به آن تعلق نمی‌گیرد) ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه نبایستی از یک به ۳ بیشتر باشد. با توجه به اینکه تجمیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تداخل با فضای باز قطعات مجاور می‌گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی‌باشد تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. تبصره: در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[1]
			۱۰۰۰>S=>۵۰۰	هر طبقه حداکثر یک واحد			۱۲۰			۱۶۰		
			۵۰۰>S=>۲۵۰	حداکثر یک واحد دوبلکس	۱		۱۰۰			۲۰۰		
			۲۵۰>S	حداکثر یک واحد دوبلکس			۱۰۰			۱۲۵		

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات پهنه سکونت، با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. به استثنای املاک دو بر (دارای محور شرقی و غربی) • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه احداث فضای نیمه‌باز با حداقل مساحت ۸ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. محدوده حوزه ساخت پس از رعایت دو متر حیاط‌خلوت می‌باشد.[2] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس مساحت باقیمانده (مساحت اصلاحی) محاسبه خواهد گردید. تبصره: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب‌نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است. • احداث زیرزمین جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک به میزان سطح اشغال طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر از کف معبر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.۱ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱.۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • احداث آلاچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ۱۰ درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می-بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در این‌گونه سکونت ممنوع است. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

[1] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۵۱	مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	• در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. به ازای افزایش هر ۲۰۰ مترمربع مساحت واحد، افزایش ۱ واحد پارکینگ الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

2-5-2-1-مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	الف) با توجه به رویکرد ویژه این محدوده بهره‌برداری فعالیت بوتیک هتل‌ها و بهره‌برداری‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی (کافه، کافه رستوران و کافه کتاب) و کلوپ‌های بازی در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مجاز است. اب) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۲۵ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد ضروری است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به‌صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن¬ها و تشکل‌های غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد ۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (کد:۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) (کد: ۲۳۲۵) دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰) و رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکت‌های استارتاپ در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یادر یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در گونه مسکونی ارزشمند معاصر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مسکونی ارزشمند معاصر بلامانع است. ح) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونیذگونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی ارزشمند معاصر الزامی است. خ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ژ) بهره برداری به صوت خدمات حمل‌ونقل (پارکینگ) در کاربری مسکونی بر اساس ضوابط حمل و نقل و پارکینگ مقیاس محله مجاز است.[2] تبصره ۱: در این قطعات ، احداث کاربری تجاری موضوع بند۴-۴-۱۳-۳-۱ دفترچه ضوابط کاربری‌های عمومی مجاز نمی‌باشد تبصره ۲: در محدده حوزه مرکزی، در محورهای با عرض ۸ متر و بالاتر مجاز می‌باشد. رعایت سایر ضوابط الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								س) در صورت استقرار کاربری مسکونی مشرف به پارک مقیاس محله و بالاتر، بهره‌برداری از طبقه همکف به صورت تجاری-تفریحی (صرفا با کد ۵۱۳۰) و تجاری انتفاعی مقیاس محله (صرفا کد ۷۱۱۱)، (مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیازمسکونی) به میزان ۱۰درصد مساحت عرصه در حاشیه معابر ۱۲ متر و بیشتر (معابر بن‌باز) در قالب سطح اشغال مجاز و مازاد بر تراکم مجاز می‌باشد. تبصره ۱: بهره‌برداری تجاری- تفریحی انتفاعی مقیاس محله در قطعات مذکور در حاشیه محورهای با خصلت عبوری یا محورهایی که احداث تجاری در آنها ممنوع است، مجاز نمی باشد. تبصره ۲: رعایت حداقل مساحت واحد تجاری مقیاس محله در هر یک از حوزه‌های هفت‌گانه الزامی است.[1]

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویژه ارزشمند معاصر سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویژه ارزشمند معاصر تبعیت می¬کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	مشخص شده بر روی نقشه	S<۱۲۰	۳۵[2]	۱ واحد دوبلکس	۷۰	۱۰۰	۲ طبقه روی زمین	۷	-	• حداقل مساحت تفکیک در محدوده بافت ارزشمند معاصر معادل ۵۰۰ مترمربع است. • در تفکیک قطعات نسبت طول به عرض قطعه نمی‌بایست از ۳ بیشتر باشد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه نبایستی از یک به ۳ بیشتر باشد. با توجه به اینکه تجمیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تداخل با فضای باز قطعات مجاور می‌گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی‌باشد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. تبصره: در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[3]
			۱۲۰>S=>۲۵۰	۶۰		۶۰	۱۲۰		۱۲	۲۸		
			S=>۲۵۰	۱۵۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۵۰		

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶/

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات پهنه سکونت، با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تبصره: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرارتوده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی-جنوبی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۸ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[1] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[2] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر متر باشد.[3] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

[3] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۵۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز ۳۰٪ از سطح زمین است. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا بارگه‌هایی ازقرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدستدر این‌گونه سکونت ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۵۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	• در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی به مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. تبصره ۴: درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

3-5-2-1-مسکن تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	الف) با توجه به رویکرد ویژه در خصوص ارتقای نقش گردشگری این محدوده بهره‌برداری فعالیت‌های مرتبط با گردشگری همچون خانه‌های بوم گردی، بوتیک هتل‌ها و بهره‌برداری‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی و کلوپ‌های بازی در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است. ب)تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - همجواریبامعابرغیربنبستبه استثنامعابربنبستحاشیهکال - -حداکثر مساحت ۲۰ درصد مساحت عرصه و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع و حداقل عرض ۳ متر در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع امکان احداث فعالیت تجاری مقیاس محله (معابر ۶ متر و بالاتر) با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو طبقه در قالب یک واحد تجاری (بدوننیاز به تأمین پارکینگ) مجاز است. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. -احداث تجاری در پلاک‌های خلاف جهت تا حداکثر ۱۰ درصد زیربنا مجاز است. در هر صورت سطح اشغال از ۸۰ درصد نمی‌بایست تجاوز کند. - احداث انباری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد یک باب انباری به میزان حداکثر مساحت تجاری بلامانع است. پ) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع مجاز است. ت)بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع مجاز است. ث)بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. ج) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه[1]های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر ۱۰ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. چ) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۰ متر و بیشتر بلامانع است. ح) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۰ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها مجاز است. خ) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. د) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی پهنه بلامانع است. ذ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] ر)خانه سالمندان پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز)خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ژ) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر بیشتر از ۱۰ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ و همچنین بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویژه با رویکرد بوم گردی تبعیت می¬کند.

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	مشخص شده بر روی نقشه	S<۱۰۰**	۱۳۵	۱ واحد بدون نیاز به احداث پارکینگ	۷۰	۱۰۰	۲ طبقه روی زمین	۷	-	تفکیک اراضی در پلاک‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع با حداقل مساحت تفکیکی ۲۵۰ مترمربع مجاز است.[2]	با توجه به ریزدانگی قطعات در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد.
			۱۰۰=>S <۱۵۰	۵۰	۲	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲	۲۴	در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. (ضوابط مربوط به تجمیع ارتباطی با پاسخگویی به قطعات موجود نداشته و در پاسخگویی قطعات موجود از ضابطه اندازه قطعات تبعیت می‌گردد)
			۱۵۰=>S <۲۰۰		محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید.							تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است.
			۲۰۰=>S <۲۵۰									در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[3]
			S =>۲۵۰									

*در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.4

**این ضابطه با توجه به ضرورت نوسازی در بافت‌های مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی تدوین گردیده است.

***تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۳۵ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[5]

****به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

***** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[6]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] در محدوده چشمه پونه و کلاته سرهنگ حد نصاب تفکیک ۵۰۰ مترمربع است.

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، در حوزه ساختی معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. تبصره۲: توده گذاری بنا با رعایت الگوی سنتی بافت در قطعات مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز دارای ارجحیت است • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد و تراکم ۱۲۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[1] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[2] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[3] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • . حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

[1]

[2] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

[3] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصدحداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا بارگه‌هایی ازقرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در این حوزه ممنوع است. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۵۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	• در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• احداث پارکینگ در فعالیت‌های تجاری تفریحی (کافه و کافه کتاب)، اقامتی ویژه روستایی (خانه بوم‌گردی)، تفریحی توریستی و تفریحی مقیاس محله و فرهنگی ضروری نیست. • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۲: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. تبصره ۳: درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیی نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

4-5-2-1-مسکن ویژه (با محدودیت ارتفاعی)[1]

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	بهره‌برداری در پلاک‌های مسکونی واقع در حریم اماکن امنیتی تنها به صورت مسکونی مجاز بوده و می‌بایست از ایجاد هرگونه فعالیت که موجب تجمع افراد می‌گردد تا حد امکان اجتناب نمود پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود.

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	مشخص شده بر روی نقشه	S<۲۰۰	۲۳۵	۱	۷۰	۱۲۰ (تخصیص همکف به مسکونی به شرط تأمین پارکینگ تا حداکثر ۵۰ درصدبرای ا بلامانع است).	۲ طبقه روی زمین	۷	-	حداقل مساحت تفکیک در محدوده کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)۲۵۰ مترمربع است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[3]
			S =>۲۰۰	(با توجه به سطح اشغال طبقه همکف احداث یک واحد مسکونی در همکف با مساحت حداقل ۵۰ مترمربع مجاز است)	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۷۰	۱۸۰ (تخصیص همکف به مسکونی به شرط تأمین پارکینگ تا حداکثر ۴۰ درصدبرای ا بلامانع است).	۲ طبقه روی پیلوت	رعایت ارتفاع حرایم امنیتی الزامی است. احداث بنا با ارتفاع بیش از حرایم امنیتی نیازمند کسب مجوز از اداره مربوطه است.**	۲۰		

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[4]

** در صورت موافقت اداره مربوطه مبنی بر احداث بنا با ارتفاع بیش از ارتفاع حریم امنیتی امکان ساخت بر اساس حداکثر تراکم گونه مسکونی مجاور با رعایت سایر ضوابط مربوطه بلامانع است.

*** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۵۰ مترمربع صرفاً پنج واحد مجاز می‌باشد در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[5]

****.در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

***** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[6]

---

[1] به استناد بند ۱۴ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۹۸/۳/۲۹
به استناد مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۰ رعایت حرائم امنیتی بر اساس مصوبه ماده ۵ الزامی است/ ضوابط مسکن کوتاه مرتبه (بامحدودیت ارتفاعی) در پهنه مسکونی در کل محدوده حریم امنیتی لازم الاجرا است.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[3] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی ۷۵ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات با حداکثر سطح اشغال ۷۰، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.	• درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضواط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۵ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[۱] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[۳۲] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[۴] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.

[۱] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[۲] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰
[۳] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[۴] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	• حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن هچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا یا رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانیی کدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۵۴	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	• احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. تبصره ۳: درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. (پیوست ۹) • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

5-5-2-1-مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	الف) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد). - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل‌وانتقال وجوه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می‌گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. تبصره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. تبصره: در راستای تشخص مسجد و تقویت نقش مسجد در پهنه مسکونی حداکثر ارتفاع مطابق گونه مسکونی مجاور است. حدنهایی اندازه گنبد و مناره مازاد بر ارتفاع بوده ولی نمی‌بایستی از ۲۷ متر تجاوز نماید..[2]

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۶ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۶

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
								ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی‌ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در این‌گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می¬کند

تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی									
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه **	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	مشخص شده بر روی نقشه	S<۱۲۰	[1]۳۵	یک واحد دوبلکس	۷۰	۱۰۰	۲ طبقه روی زمین	۷	-	• حداقل مساحت تفکیک ۲۵۰ مترمربع است. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد.	• با توجه به بافت شکل‌گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد. • ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی‌که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تائید هیئت فنی شهرداری برسد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیرانتفاعی، مجاز نمی‌باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. • در خصوص تجمیع قطعات مسکونی با دو تیپ و گونه مختلف، پاسخگویی با استعلام از مشاور طرح تفصیلی مربوطه صورت می‌پذیرد[2]
			۱۲۰>S =>۲۰۰	۱۰۰	یک واحد دوبلکس	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۰.۵	۴۰		
			S =>۲۰۰	۱۰۰	محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید	۶۰	۱۲۰					

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.[3]

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ مترمربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ مترمربع داشته باشد

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[4]

*** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

**** قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[5]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[5] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است.	• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[1] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[2] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	بر اساس پیوست شماره ۱	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[3] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[2] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰

[3] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصدحداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۵۵	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. تبصره ۴: درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • تمامی جای پارک‌ها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیرنورگیرمجازنمیباشد. • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • قرارگیری درب ورودی سواره می‌بایست بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

6-5-2-1-مسکونی آپارتمانی تراکم کم ارزشمند

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت‌های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۵۰	مسکونی ویژه	۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	الف) با توجه به رویکرد ویژه در خصوص این محدوده بهره‌برداری فعالیت‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی (کافه، کافه کتاب، کافه رستوران) و بوتیک هتل در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است. ب) تجاری محله¬ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله¬ای (کد:۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین‌طور آرایشگاه‌ها، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایشی و زیبایی، کتاب‌فروشی و گل‌فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بابانظر و ...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله‌مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد) - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ اقدام گردد. تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً بک واحد تجاری قابل‌استقراراست و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می¬گردد. تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان‌کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتسبه خواهند بود. ب) آموزشی بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال هر پهنه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط پهنه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. تبصره ۲: تغییر کاربری پلاک به آموزشی مستلزم رعایت ضوابط کاربری آموزشی می¬باشد پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه¬های دیجیتال خبری (کد:۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه¬های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است. ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت کتابخانه¬ و قرائت‌خانه¬ کوچک و کتاب‌فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی (کد: ۲۶۲۱) و گالری¬ و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال هر پهنه، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مجاز است. ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است. چ) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد:۳۵۱۲) و ایستگاه¬ها و دکل‌های مخابراتی (کد:۳۵۱۴) مجاز است. ح) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی¬ت تجاری (کد ۵۱۳۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب‌فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان¬ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است. چ) گلخانه: بهره برداری گلخانه شهری در این گونه با سازه سبک در حداکثر سطح اشغال و ارتفاع مجاز گونه در بر معابر با عرض ب ۱۲ متر و بالاتر بلامانع است. به ازای هر ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. تأمین پارکینگ در فضای باز مجاز می‌باشد و احداث و بهره‌برداری گلخانه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات محیط‌زیست است.[1] خ) خانه سالمندان پانسیون: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت			ضوابط و مقررات ساختمانی										
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه*	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی**	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد****	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	مشخص شده بر روی نقشه	S >۱۲۰	[1]۳۵	۱ واحد دوبلکس	۷۰	۱۰۰	۲ طبقه روی زمین****	۷	-	• حداقل مساحت تفکیک در پهنه تراکم کم ارزشمند معاصر ۵۰۰ مترمربع است • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه‌بندی وضع موجود بر دانه‌بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می‌بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می‌گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد. •	-	حداقل عرض معبر دسترسی ۶ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه رویپیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع) است با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هرگونه مسکونی الزامی است.[2] در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حدنصاب هم‌زمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است.[3] • •در اراضی دو ممر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو ممر آن دو متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زیرین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مازاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است.
			۱۲۰ >S =>۲۰۰	۶۵	۲	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲				
			۲۰۰ >S =>۳۰۰	۱۱۰	• محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می‌آید.	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۵.۵	۲۵			
			S =>۳۰۰										

* در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین‌تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.4

** تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ مترمربع صرفاً چهار واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ مترمربع داشته باشد.

در محاسبه تعداد واحد مجاز بر اساس سرانه فضای باز به ازای هر واحد، اعداد اعشاری به صورت گرد کردن ریاضی ملاک عمل می‌باشد.[5]

*** به استناد بند ۱۴ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مشهد مورخ ۱۴۰۲/۹/۱۱، در محورهایی که امکان ارائه پیلوت به قطعات بالای ۱۰۰مترمربع وجود دارد؛ احداث پیلوت (جهت مشاعات مجاز) در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیز بدون افزایش تعداد واحد مجاز است.

****قطعات با کاربری مسکونی واقع در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۴ متر و یا در مواردی که تنها بر پلاک به معبر کمتر از ۳ متر باشد حداقل فضای باز به ازای هر واحد به میزان دو برابر سرانه فضای باز مصوب لحاظ گردد و حداکثر تعداد واحد این قطعات ۶ واحد مسکونی در کل قطعه می‌باشد.[6]

---

[1] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ حداقل اندازه واحد مسکونی دردر ۷ حوزه برنامه‌ریزی طرح تفصیلی نمی‌بایست از ۳۵ مترمربع کمتر باشد.

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[3] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[4] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

[5] به استناد بند ۱ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

[6] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۸	• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • درهرصورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هرگونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در قطعات کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط‌خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. • در ۲ متر پیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پخ ۴۵ درجه نسبت به املاک مجاور الزامی نیست[1].	• درصورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود • در صورت تأمین پارکینگ در زیرزمین حداکثر ۵۰ درصد طبقه همکف (مشروط بر آنکه منجر به افزایش تعداد واحد نگردد) قابل تخصیص به کاربری مسکونی خواهد بود. تأمین ورودی مناسب، راه پله و آسانسور و غیره برابر ضوابط حاضر می‌بایست در ۵۰ درصد باقیمانده صورت پذیرد. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هرگونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه‌باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.[2] • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هرکدام کمتر باشد) است. تبصره: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح های شهری بر اساس پیوست شماره ۲ می باشد.[3] • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

ریز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش‌آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	بر اساس پیوست شماره یک	• ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلامانع است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.	• ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.[4] • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد.

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱
[3] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۰
[4] بند ۴-۹-۹-۱ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، ویرایش سال ۱۳۹۶

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به نما
رمز	عنوان			
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	• حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصدحداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.	• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط‌خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف تا ارتفاع ۱.۷۰ متر نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.	• کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اُخرا با رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، اُخرایی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و درصورتی‌که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ریز فعالیت		ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	ضوابط پارکینگ
رمز	عنوان		
۱۱۵۶	مسکونی تراکم کم ارزشمند	• در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم ارزشمند احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت‌بام بلامانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش‌نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.	• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ا مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) به‌جز معابر کمتر از ۴ متر[1] احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمی‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. درصورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. (پیوست ۹) • از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • درصورتی‌که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیستو کاشت درخت به میزان مندرج در ضابطه حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به‌گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (رمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

پیوست شماره ۱: نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه[1]

جدول مشاعات مسکونی در گونه‌های مسکونی (به‌جز بلندمرتبه) طرح تفصیلی

نوع استفاده	سطح اشغال	تراکم	نوع استفاده	سطح اشغال	تراکم
لابی	مشمول	**	ایست رمپ مسقف یا غیر مسقف	مشمول -۶	-
کتابخانه اختصاصی مجموعه	مشمول	-	داکت تاسیسات	مشمول	**
پارکینگ غیر مسقف مجاز براساس ضابطه	-	-	آسانسور و فیلتر آسانسور (افراد، بار، خودرو)	مشمول	*
سالن اجتماعات	مشمول	-	لاندری (رخشویخانه)	مشمول	**
تاسیسات (برق وگاز و آب و ...)	مشمول	**	نورگیر	مشمول	-
انباری مجاز براساس ضوابط	مشمول	-	گلخانه	مشمول	۷
راه پله و پله فرار	مشمول	*	پارکینگ مکانیزه	مشمول	**
راهرو	مشمول	*	انباری زیر پله	مشمول	**
موتورخانه و تاسیسات	مشمول	-	موتورخانه آسانسور	مشمول	۴
خرپشته	مشمول	۴	سرویس بهداشتی حیاط	۲	۲
سرویس بهداشتی خارج از واحد مسکونی	مشمول	**	سرایداری	مشمول	**
پارکینگ	مشمول	**	نگهبانی	مشمول	**
رمپ مسقف یا غیر مسقف ماشین رو	مشمول -۶	-	درز انقطاع	-	-
حیاط خلوت	۱	۱	وید داخلی	مشمول	-
سایبان و آلاچیق	۳	۳	اتاق مشق و سایر فضاهای نظیر آن	مشمول	**
محل جلسات و مدیریت	مشمول	-	اطاقک نگهداری پسماند	مشمول	-
سالن ورزشی یا فرهنگی درونگرا	مشمول	**	شوتینگ زباله	مشمول	**
اتاق کالسکه و دوچرخه	مشمول	-			

توضیحات:

1. مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان در سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد
2. سرویس بهداشتی در حیاط ۴ متر معاف است
3. آلاچیق و سایبان تا میزان مشخص شده در ضوابط معاف است
4. جمع مساحت هر مجموعه شامل موتورخانه آسانسور، آسانسور، فیلتر و خرپشته در پشت بام تا ۲۵ متر مربع مجاز است و در تراکم محسوب نمی گردد.
5. در همکف و بام معاف و در طبقات مشمول است.
6. رمپ و ایست رمپ غیر مسقف در محدوده حیاط املاک شمالی مشمول سطح اشغال نمی گردد.
7. در پشت بام با رعایت ضوابط بام سبز در چارچوب ضوابط مربوطه مجاز است.

* در طبقات مشمول تراکم و در طبقه همکف و زیرزمین تابع کاربری است .

**در همکف و زیرزمین معاف و در طبقات مشمول است

[1] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

پیوست شماره ۲: نحوه توافق با املاک واقع در مسیر طرح‌های توسعه شهری [1]

برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری، مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک قبل از تعریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح و اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. براین اساس افزایش تراکم بیش از پیش بینی طرح تفصیلی به هیچ وجه امکان پذیر نمی باشد

- در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب‌نشینی ناشی از تعریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تعریض شده "مستند به مساحت قبل از تعریض" است. [2]

در این چارچوب فرآیند ذیل به ترتیب اولویت به منظور پاسخگویی به املاک در مسیر تعیین می گردد:

❖ تمامی حوزه‌ها به جز حوزه مرکزی:

الف- اعطا حداکثر سطح اشغال تا میزان ۱۰۰ درصد سطح عرصه باقیمانده با لزوم رعایت ۲ متر حیاط خلوت

ب- تبدیل پیلوت به کاربری انتفاعی با توجه به نقش محور مجاور (معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و غیر بن بست به جز شریانی درجه یک)

تبصره: در صورتی که انتفاع مورد نظر مسکونی باشد؛ ضرورتی به رعایت عرض معبر نمی‌باشد لیکن اعطای سایر کاربری‌های انتفاعی در پیلوت در معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر و غیر بن بست (به جزشریانی درجه یک) امکان پذیر می‌باشد.

پ- در صورت وجود مازاد زیربنای طلب مالک (با توجه به میزان مساحت در مسیر) مازاد زیربنا بصورت ریالی یا در قالب عوارض

تبصره ۱ رعایت ضوابط تامین پارکینگ مطابق با کاربری مربوطه الزامی است صرفا در قطعاتی که مشمول حداکثر سطح اشغال (۱۰۰ درصد) و حداکثر تعداد طبقات (۶طبقه) می‌گردند؛ تامین حداکثر ۱ واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع می باشد.

تبصره :۲ رعایت سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی به عنوان معیار محاسبه حداکثر تعداد واحد الزامی بوده (با رعایت حداقل مساحت ۳۵ متر مربع) و فضای باز ملک براساس عرضه اولیه محاسبه می‌گردد.

تبصره ۳ در صورت قرار گیری پلاک در حرایم ،امنیتی میراثی و ... رعایت حداکثر ارتفاع حریم مربوطه الزامی است.

❖حوزه مرکزی :

الف- اعطا حداکثر سطح اشغال تا میزان ۸۵ درصد عرصه باقیمانده با رعایت ۲ متر حیاط خلوت

در صورت وجود فضای باز باقیمانده بعد از اعمال سطح اشغال مذکور فضای باز بصورت یکپارچه به فضای حیاط خلوت اضافه گردد.

ب- تبدیل پیلوت به کاربری انتفاعی (اقامتی - مسکونی‌ت تجاری) با توجه به نقش محور مجاور (معابر با عرض بیش از ۱۰ متر و غیر بن بست به جز شریانی درجه یک)

تبصره: در صورتی که انتفاع مورد نظر مسکونی باشد. ضرورتی به رعایت عرض معبر نمی‌باشد لیکن اعطای سایر کاربری‌های انتفاعی در پیلوت در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر و غیر بن بست (به جزشریانی درجه یک) امکان پذیر می‌باشد.

---

[1] به استناد بند ۹ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰

[2] به استناد بند ۱۳ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر مشهد مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱

پ- در صورت وجود مازاد زیربنای طلب مالک (با توجه به میزان مساحت در مسیر) مازاد زیربنا به صورت ریالی یا در قالب عوارض

ت- در قطعات با مساحت باقیمانده ۵۰ متر مربع و کمتر، حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد با حداکثر ۲ طبقه

تبصره ۱: رعایت ضوابط تامین پارکینگ مطابق با کاربری مربوطه الزامی است صرفا در قطعاتی که مشمول حداکثر سطح اشغال (۸۵ درصد) و حداکثر تعداد طبقات با اعطا ۱ طبقه مذکور می گردند؛ تامین حداکثر ۱ واحد پارکینگ با مزاحمت بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲ رعایت سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی به عنوان معیار محاسبه حداکثر تعداد واحد الزامی بوده و فضای باز ملک براساس عرصه اولیه محاسبه می‌گردد.

تبصره ۳: در صورت قرارگیری پلاک در حریم امنیتی میراثی و ... رعایت حداکثر ارتفاع حریم مربوطه الزامی است.