



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی  
دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرستان بیرجند  
بند ۹۶۲۷/۱ مورخ ۹۶/۲/۲۷

شماره صورتجلسه: \_\_\_\_\_  
شماره و تاریخ نامه: \_\_\_\_\_  
قرم شماره یک

کد طرح:	شماره و تاریخ دوننامه: ۲۶۷۷ مورخ ۹۶/۲/۲۷	شماره نقشه طرح تفصیلی:
نام متقاضی: شهرداری پلاک ثبتی: _____	شماره نامه وارده: شماره ثبت:	موقعیت ملک و منطقه شهرداری: سطح شهر:

موضوع مورد درخواست:

### اصلاح ضوابط طرح تفصیلی در خصوص تغییر کاربری از مسکونی به تجاری

مساحت ملک بر اساس سند:	کاربری موجود:	تراکم مجاز:	منطقه طرح تفصیلی:
مساحت ملک پس از ترمیم:	کاربری مصوب:	سطح اشغال:	حد نصب تفکیک در منطقه:
سطح جایگزین با همان کاربری:	کاربری درخواستی:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:

نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود):

نظرات کمیته فنی ۹۵/۱۰/۹ با اصلاح موارد ذیل به تصویب رسید  
نامین پارکینگ در کلیه خیابان ها یا شعاع ۱۵۰ متر از خیابان اصلی  
تعیین میگردد  
رعایت ضوابط میراث فرهنگی الزامی است  
سطح اشغال در طبقات فوقانی قطعات تجاری برابر ضابطه طرح  
تفصیلی خواهد بود



این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد:

استاندار	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	سازمان نظام مهندسی ساختمان
معاون امور عمرانی استانداری	مغایرت اساسی <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر	رئیس شورای اصلاحی شهر
شهردار	رئیس سازمان جهاد کشاورزی	سایر دعوت شدگان:
	مدیر کل میراث فرهنگی - صنایع دستی و گردشگری واقع در محدوده بافت تاریخی بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/>	

موضوع بند ... از ... بند دستور کار کمیسیون  
سابقه طرح موضوع طی بند ... کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ...

مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با سه لغذا از پنج لغذا قلیل اجرا می باشد.  
لغذای مستقر محترم و معاونت محترم عمرانی ایشان جمعا یک رای مصوب می گردد.

Handwritten signature or mark at the bottom left.

شماره دعوتنامه : ۴۷۸۱۵

تاریخ دعوتنامه : ۹۵/۱۰/۱۷

تاریخ برگزاری جلسه کمیته کار: ۹۵/۱۰/۱۹

ساعت شروع جلسه : ۹:۳۰ صبح

بند یک کمیته کار

ساعت خاتمه جلسه : ۱۳

نظریه کمیته کار:

برو در خواست های مکرر زمینی از ناحیه شهرداری سی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری در طبقه سمار اصلی و فرعی سطح شهر بیرجند و محصوره کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۵/۱۰/۲۳ (بند ۲) در زمینه تسهیل اعطای تجاری در معابر اصلی شهر، جلسه یا حضور اعضای کمیته کنس بر گزار و پیشنهاد جلسه مورخ ۹۵/۱۰/۲۳ با الحاق موارد و شدای ذیل به نایب رسید:

- کلیه قطعاتی که مجاز به سطح اشغال ۱۰۰٪ می باشند احداث زیرزمین نیز با همین سطح اشغال بلامانع است
- بلوار امام رضا و صیاد شیرازی به ترتیب به شماره ۳ و الف بند ۱-۶ مفاد صورتجلسه ۹۵/۱۰/۳۰ اضافه شود
- خیابان ۱۷ شهرویر با توجه به عرض و حجیم ترافیک عبوری از کسره الف بند ۳-۱ حذف شود
- حداکثر ارتفاع مفید تجاری (در سمت حیاط) ۴ متر تعیین می شود
- در کسره الف و ب بند ۳-۱، تعیین ۵۰ مترمربع تجاری منوط به رعایت نصب نمیک مسکونی خواهد بود در غیر اینصورت حق کسره تجاری بعموم امکان تکمیک بلامانع می باشد
- در ارتباط با صحت پارکینگ نیز تصمیماتی به شرح ذیل اتخاذ شد:
- خیابان مدرس:
- از میدان اوتو تا فلکه اول: در سمت شرق و غرب معریک پارکینگ در هر سمت با عرض ۱۵۰ متر از صیر اصلی
- فلکه اول تا دوم: با شرایط مذکور فوق
- فلکه دوم تا سوم: با شرایط مذکور فوق

صورتجلسه بررسی مسائل و مشکلات شویط شهرداری طرح تفصیلی بیرجند ۹۵/۱۰/۲۰  
برو صورتجلسه مورخ ۹۵/۱۰/۲۹ بررسی مسائل و مشکلات شویط شهرداری طرح تفصیلی بیرجند که با حضور معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری برگزار گردید. جلسه ای با حضور معاونت محترم عمرانی فرمانداری شهرستان بیرجند و نمایندگان محترم حاضر کنس استانداری، شهرداری بیرجند نظام مهندسی ساختمان استان در محل اداره کل راه و شهرسازی استان برگزار گردید و پس از بررسی پیشنهادات جلسه ۹۵/۱۰/۲۹ با موضوع شویط تجاری تسهیل بیرجند اصلاحاتی به شرح ذیل اعمال گردید و مقرر شد سایر شویط از جمله کاربری مسکونی و سایر جلسات آتی بررسی شود :

(- با عنایت به اینکه در زمان املاغ طرح تفصیلی بیرجند تعیین سطح تجاری بر مبنای ظرفیت صایر شهر صورت پذیرفته و تاکنون نیز شهرداری محترم بدون توجه به این سطوح مجوز صادر کرده است ضرورت وارد شهرداری بیرجند کنترل سطوح مشخص شده در چنداول مربوطه را انجام و چنانچه سطح مشخص شده در معابر تعیین شده اشباع گردیده است از صدور مجوز جدید تجاری شهرداری دور صورت و جهت ظرفیت تا تصویب طرح جامع یا انگری بیرجند بر اساس پیشنهادات ذیل پس از تصویب کمیسیون ماده پنج استان اقدام نماید:

۱- (بازاری که منظور و هدایت روجه در خصوص کاربری تجاری و میزان مسواه آن به شرح ذیل (طبق لقمه سطح بندی معابر طرح تفصیلی بیرجند) (صفحه ۱۳) در سطح شهر بیرجند اقدام و در معابر خارج از آن هیچگونه تغییر کاربری تجاری تا بازنگری طرح جامع بیرجند صورت پذیرد.

۱-۱ در املاک ماشه معابر یا عملکرد شهری (با احتساب خیابان پاسداران بلوار شهدای شادی از تقاطع بلوار پیامبر اعظم تا انتهای خط محدوده شهری از معابر سریع شهری):

الف) در محور های شمالی-جنوبی اعطای کاربری تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در همکف و در طبقات طبق ضابطه طرح تفصیلی پیشنهاد می گردد.

ب) در محورهای شمالی-غربی لطای تجاری بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال تجاری در همکف و حداکثر ۶۰ درصد در طبقه اول پیشنهاد می گردد. به استثنای خیابان های جمهوری اسلامی و طالقانی که سطح اشغال تجاری در همکف و اول ۱۰۰ درصد و طبقات طبق ضابطه طرح تفصیلی پیشنهاد می گردد.

ج) در محورهای شمالی-جنوبی اعطای کاربری تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در همکف و در طبقات طبق ضابطه طرح تفصیلی پیشنهاد می گردد.

د) در محور های شمالی - جنوبی اعطای کاربری تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در همکف و در طبقات طبق ضابطه طرح تفصیلی پیشنهاد می گردد.

مدل امضاء امضاء

نماینده استانداری حنیفه سلیمی	نماینده اداره کل راه و شهرسازی علی کاظمی	نماینده مهندسان مشاور
نماینده میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری	نماینده شورای اسلامی شهر حسین صباغ	نماینده سازمان نظام مهندسی فرید فروزانفر
نماینده شهرداری بیرجند محمد بهروزیان	نماینده سازمان جهاد کشاورزی محمدحسین نجابتی	سایر دعوت شدگان:



دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرستان بیرجند  
 بند ۴ مورثجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر بیرجند مورخ ۹۶/۲/۱۰

شماره و تاریخ نامه :  
 یک مورث

کد طرح :	شماره و تاریخ دعوتنامه : ۲۶۷۷ مورخ ۹۶/۲/۱۷	شماره نقشه طرح تفصیلی :
نام متقاضی: شهرداری پلاک ثبتی: _____	شماره نامه وارده : شماره ثبت :	موقعیت ملک و منطقه شهرداری : سطح شهر :

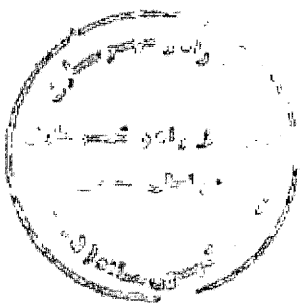
موضوع مورد درخواست :

**اصلاح ضوابط طرح تفصیلی در خصوص تغییر کاربری از مسکونی به تجاری**

مساحت ملک بر اساس سند مساحت ملک پس از تعریف سطح جایگزین یا همان کاربری:	کاربری موجود کاربری مصوب کاربری درخواستی:	تراکم مجاز: سطح اشغال: تعداد طبقات:	منطقه طرح تفصیلی: حد نصاب تفکیک در منطقه: تفکیک پیشنهادی:
---	---	---	---

نظریه کمیسیون (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود):

نظرات کمیته فنی ۹۵/۱۰/۱۹ با اصلاح موارد ذیل به تصویب رسید  
 نامین پارکینگ در کلیه خیابان ها با شعاع ۱۵۰ متر از خیابان اصلی  
 تعیین میگردد  
 رعایت ضوابط میراث فرهنگی الزامی است  
 سطح اشغال در طبقات فوقانی قطعات تجاری براساس ضابطه طرح  
 تفصیلی خواهد بود



موقعیت ملک روی طرح تفصیلی مصوب:

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیر خاله درج می گردد:

استادار	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	سازمان نظام مهندسی ساختمان
معاون امور عمرانی استانداری	معاونت اساسی	رئیس شورای اسلامی شهر
شهردار	رئیس سازمان جهاد کشاورزی	سایر دعوت شدگان
	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	
	واقع در محدوده یافت تاریخی	
	خیر	

موضوع بند ..... از ..... بند دستور کار کمیسیون  
 سابقه طرح موضوع طی بند ..... کمیسیون طرح تفصیلی مورخ .....

مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با سه امضا از پنج امضا قابل اجرا می باشد .

شماره دعوتنامه : ۲۷۸۱۵

تاریخ دعوتنامه : ۹۵/۱۰/۲۷

تاریخ برگزاری جلسه کمیته کار: ۹۵/۱۰/۲۹

ساعت شروع جلسه : ۹:۳۰ صبح

بند یک کمیته کار

ساعت خاتمه جلسه : ۱۳

تقریریه کمیته کار:

- خیابان معلیه
  - از ابتدای معلیه تا چهار راه قدس در سمت شرقی و غربی یک پارکینگ با عمق ۱۰۰ متر
  - از خیابان اصلی
  - از چهار راه قدس تا خیابان مهندس با شهزاد سید توفیق
  - از میدان مادر تا محلاتی با شرایط سده فوقی
  - بلوار آیت الله شکاری
  - از تقاطع قدس تا خیابان مهندس در سمت یک پارکینگ
  - از خیابان مهندس تا میدان ولی عصر در سمت شمالی یک پارکینگ
  - خیابان هفده شهریور
  - با فاصله ۲۵۰ متر از میدان امام خمینی یک پارکینگ
  - خیابان شهید
  - یک پارکینگ بیش از بیست عدد
- حدائق مساحت پارکینگ های پیشنهادی در سطح شهر ۵۰۰ متر مربع می باشد.

۱- در محور های شرقی - غربی چنانچه ملک فاقد متعلقات کاربری تجاری باشد حداکثر به میزان ۱۰۰ درصد سطح اشغال در همکف و زیرزمین و حداکثر ۶۰ درصد در طبقه دوم پیشنهاد می گردد و در صورتی که متعلقات در خواست کاربری مختلف تجاری مسکونی دانسته باشد اشغال کاربری تجاری تنها در صورت داشتن مجوز قانونی مجاز خواهد بود. سطح اشغال این املاک برابر ضابطه طرح تفصیلی خواهد بود.

۲- در املاک ذاتیه معایب یا عملکرد محکمی:

۱- در محور شمالی - جنوبی اشغال کاربری تجاری حداکثر به میزان ۵۰ متر مربع پیشنهاد می گردد (با رعایت ضوابط سطح اشغال طرح تفصیلی) به استثنای خیابان های مطهر، نوحیه و ۱۷ شهریور که سطح اشغال آن ۱۰۰ درصد و ارتفاعات طبق ضابطه طرح تفصیلی می تواند باشد.

۲- در محور شرقی - غربی حداکثر به میزان ۵۰ متر مربع مساحت تجاری پیشنهاد می شود (با رعایت ضوابط سطح اشغال طرح تفصیلی)

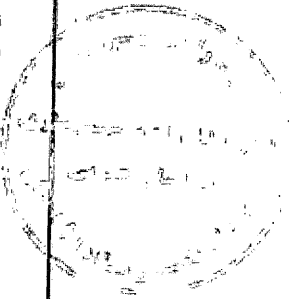
۳- در سایر معابر بالای ۱۳ متر طبق ضابطه طرح تفصیلی با حداکثر ۳۰ متر مربع تجاری بدون حق تملیک امکان پذیر خواهد بود.

۴- فرآیند بررسی میزان تراکم ساختمانی با توجه به تأیید گذاری بر جمعیت پذیری و ساختار شهر و ملائمت اساسی با طرح جامع شهر. منوط به پیشنهادات طرح پارکینگ صنایع شهر می باشد خواهد بود.

۵- پارکینگ جهت تامین پارکینگ در مناطق مختلف شهری شهرداری دستور پیگیری در خصوص جانمایی و اولویت بندی کاربری پارکینگ در محلات شهری، پیشنهادات شهرداری و طرح جامع شهر. نهاد پارکینگ به آرای مساحت زیر بنای تجاری و فلانر آرای جهتم بررسی در جلسه آتی اعلام نماید.

۶- تصحیح پیشنهادات فوق مشمول املاک مسکونی که بر اساس ضوابط به تجاری تبدیل می شوند بوده و شامل کاربری های تجاری نمی باشد.

۷- توضیح در گونه افکار بر اساس پیشنهادات قوی اندک منوط به تأیید در جلسات کمیسیون ماده پنج استثنای و مرجع اصلاح مربوطه می باشد.



محل امضاء اعضا:

نماینده استناداری حنیفه سلیمی	نماینده اداره کل راه و شهرسازی علی کاظمی	نماینده مهندسمین مشاور
نماینده میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری	نماینده شورای اسلامی شهر حسین صباغ	نماینده سازمان نظام مهندسی فرید فروزاتفر
نماینده شهرداری میر چند	نماینده سازمان جهاد کشاورزی محمد حسن نیچی	سایر دعوت شدگان



دفترخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرستان بیرجند  
 بند ۱۹ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر بیرجند مورخ ۹۶/۲/۱۰

شماره و تاریخ نامه :  
 یک

کد طرح :	شماره و تاریخ دعوتنامه : ۳۶۷۷ مورخ ۹۶/۲/۷	شماره نقشه طرح تفصیلی :
نام متقاضی : شهرداری پلاک ثبتی : _____	شماره نامه وارده : ۱/۹۵/۱۹۶۵۰ مورخ : ۹۵/۹/۲۵ شماره ثبت : ۴۶۳۸۲ مورخ : ۹۵/۹/۲۸	موقعیت ملک و منطقه شهرداری : سطح شهر

موضوع مورد درخواست :

**بررسی پیشنهادات شهرداری در خصوص اصلاح ضوابط طرح تفصیلی**

مساحت ملک بر اساس سند	کاربری موجود	تراکم مجاز	منطقه طرح تفصیلی :
مساحت ملک پس از تعریض	کاربری مصوب	سطح اشغال	حد نصاب تفکیک در منطقه :
سطح جایگزین با همان کاربری	کاربری درخواستی	تعداد طبقات	تفکیک پیشنهادی :

نظریه کمیسیون : (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود) :

موقعیت ملک روی طرح تفصیلی مصوب :



نظرات کمیته فنی مورخ ۹۵/۱۱/۱۷ با اصلاح موارد ذیل به تصویب رسید  
 احداث سرویس بهداشتی عمومی در پلاک ها و مجتمع های مسکونی  
 بیش از ۴ واحد الزامی است

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد :

استاندار	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)	سازمان نظام مهندسی ساختمان
اعضا با حق رای	معاون امور عمرانی استانداری	رئیس شورای اسلامی شهر
شهردار	رئیس سازمان جهاد کشاورزی	سایر دعوت شدگان :
	مدیر کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری	

مغایرت ایلمسی  
 بلی  
 خیر

واقعات در محدوده یافت تاریخی  
 بلی  
 خیر

موضوع بند ..... از پلاک ..... بند دستور کار کمیسیون  
 سابقه طرح موضوع طی بند ..... کمیسیون طرح تفصیلی مورخ .....

مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی یا سه امضا از پنج امضا قابل اجرا می باشد .

شماره دعوتنامه : ۵۴۰۴۱  
تاریخ دعوتنامه : ۹۵/۱۱/۱۳

تاریخ برگزاری جلسه کمیته کار: ۹۵/۱۱/۱۷  
ساعت شروع جلسه : ۸:۳۰ صبح

بند یک کمیته کار  
ساعت خاتمه جلسه : ۱۳:۱۵

نظریه کمیته کار:

پیشنهادات شهرداری در خصوص اصلاح ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی بیرجند در جلسه مطرح و تصمیماتی به شرح ذیل اتخاذ شد:

بند ۱: عقب نشینی از ضلع شرق و غرب قطعه حذف شود (عقب نشینی پلکانی)

بند ۱۴: برای ساختمانی های دارای آسانسور احداث خر یمته یا ارتفاع ۲/۹۰ (تا زیر سقف) بلامانع است.

بند ۱۵: حذف حیاط خلوت در قطعات واقع در حریم درجه یک ایشبه نثی که محدودیت ارتفاع دارند بلامانع می باشد.

بند ۱۸: جهت رفع دید (اشراقیت) اتاق راه پله استفاده از شیشه مات الزامی است. رعایت ارتفاع دست انداز ۱۱۰ سانتیمتر نیز الزامی است.

بند ۱۹: حداقل ارتفاع جان پناه ۱۱۰ و حداکثر ۱۵۰ سانتیمتر تعیین می گردد.

احداث درب مشین رو در معبر زیر ۶ متر بلامانع است

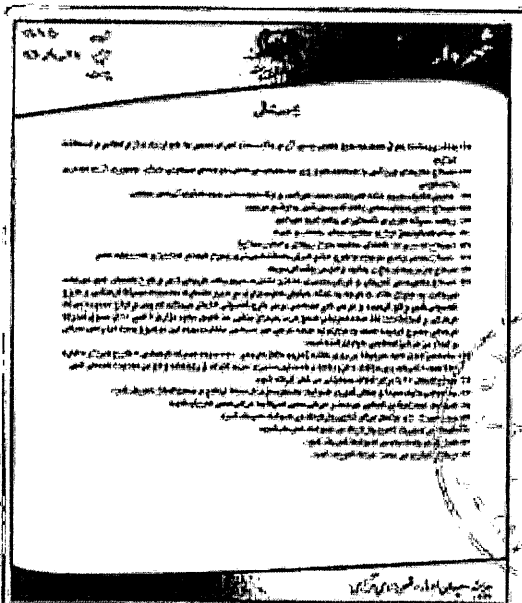
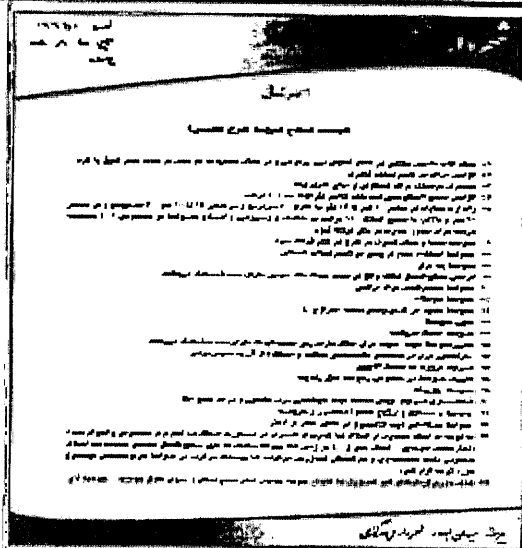
بند ۳۹: در خصوص افزایش سطح اشغال زیرزمین (۱- و بیشتر) نظر مشاور اخذ شود.

بند ۴۲: ارتفاع تجاری در سمت حیاط با احتساب ضخامت سقف ۴ متر تعیین می گردد.

منیعد در مجتمع های مسکونی و آپارتمان ها سرویس بهداشتی با مساحت ۱/۵ مترمربع احداث و جزء تراکم محسوب نگردد. پیشنهاد شد تا ۵ واحد احداث سرویس بهداشتی اختیاری و بیش از ۵ واحد الزامی گردد.

پیشنهاد شد در خصوص آندسته از مباحث و ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی که در اولویت اول و دوم مشترک می باشد، ضوابط اولویت دوم ملاک عمل شهرداری قرار گیرد.

چنانچه بین ضوابط طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان تعارض وجود داشته باشد، مقررات ملی ساختمان ملاک عمل خواهد بود.



محل امضاء اعضا

نماینده استانداری حقیقه صلیبی	نماینده اداره کل راه و شهرسازی علی کاظمی	نماینده مهندسین مشاور
نماینده میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری پریسا چمتیدی	نماینده شورای اسلامی شهر	نماینده سازمان نظام مهندسی فرید فروزانفر
نماینده شهرداری بیرجند محسن بهروزیان	نماینده سازمان جهاد کشاورزی محمدحسن نیانی	سایر دعوت شدگان: