



اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی
دفترخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرستان بیرجند
پند ۹۶۱۲۱۰ مورخ ۹۶/۱۲/۱۰

شماره صورتجلسه:
شماره و تاریخ نامه:
قرم شماره یک

کد طرح:	شماره و تاریخ دوننامه: ۹۶/۱۲/۱۰ مورخ ۲۶۷۷	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	رئیس سازمان جهاد کشاورزی	رئیس شورای اصلاحی شهر
شهردار	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	سایر دعوت شدگان:
امضاء با حق رای	امضاء بدون حق رای	
مغایرت اساسی <input type="checkbox"/>	مغایرت اساسی <input checked="" type="checkbox"/>	
واقع در محدوده بافت تاریخی <input type="checkbox"/>	واقع در محدوده بافت تاریخی <input type="checkbox"/>	
خیر <input type="checkbox"/>	خیر <input type="checkbox"/>	

موضوع پند ۹۶۱۲۱۰ از کادو پند دستور کار کمیسیون
سابقه طرح موضوع طی پند ۹۶۱۲۱۰ 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 قرعی 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 فنی برگزار 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 شهروار 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 نمیکسک مسکونی خواهد بود در غیر اینصورت حق تسخه تجاری بعموم امکان تسکیک بلامانع می باشد
- در ارتباط با صحت پارکینگ نیز تصمیماتی به شرح ذیل اتخاذ شد:
- خیابان مدرس:
- از میدان ابوتر تا فلکه اول: در سمت شرق و غرب معماریک 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 فنی 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 صابو 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 محدود ظرفیت تا تصویب طرح جامع یا انگری بیرجند بر اساس پیشنهادات ذیل پس از تصویب کمیسیون ماده پنج استان اقدام نماید:

(۱) - تجاری اچه 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 یاسدران بلوار شهدای سادی 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 شمالی 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 املاک ماشه معابر یا عملکرد ناحیه ای:

(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.

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 فروزآفر
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 ۹۶/۲/۱۰	شماره نقشه طرح تفصیلی :
نام متقاضی: شهرداری	شماره نامه وارده : مورخ :	موقعیت ملک و منطقه شهرداری :
پلاک ثبتی: _____	شماره ثبت : مورخ :	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 تعریف:	کاربری مصوب:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
سطح جایگزین یا همان کاربری:	کاربری درخواستی:	تعداد طبقات:	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
تأمین 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	
	خبر	

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 طهرانی با شیب تند شرقی
 - از میدان مادر تا محلاتی با شرایط صد شرقی
 - بلوار آیت الله شکاری
 - از تقاطع قدس تا خیابان طهرانی در سمت یک پارکینگ
 - از خیابان طهرانی 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 مانده فاصله متقاضی 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 متقاضی در خواست کاربری مختلف تجاری مسکونی دانسته باشد ابتدای کاربری تجاری تنها در صورت داشتن مجوز قانونی مجاز خواهد بود سطح اشغال این املاک برابر ضابطه طرح تفصیلی خواهد بود.

۲- در املاک حاشیه معابر یا همکف ۲ محله ای:

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

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

۳- در 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.

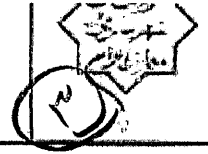
۵- پارکینگ جهت تامین پارکینگ در مناطق مختلف شهری شهرداری دستور پیگیری در خصوص جانمایی و اولویت بندی کاربری پارکینگ در محلات شهری، پیشنهادات شهرداری و طرح جامع شهر در حد پارکینگ به آرای مساحت زیر بنای تجاری و فلانر اداری جهت بررسی در جلسه ای اعلام نماید.

۶- تصویر 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 مورد 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 مهندسی مشاور
نماینده میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری	نماینده شورای اسلامی شهر حسین صباغ	نماینده سازمان نظام مهندسی فرید فروزانفر
نماینده شهرداری میر چند محمد بهروزیان	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

شماره دعوتنامه : ۵۴۰۴۱

تاریخ برگزاری جلسه کمیته کار: ۹۵/۱۱/۱۲

بند یک کمیته کار

تاریخ دعوتنامه : ۹۵/۱۱/۱۳

ساعت شروع جلسه : ۸:۳۰ صبح

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 یرسته 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

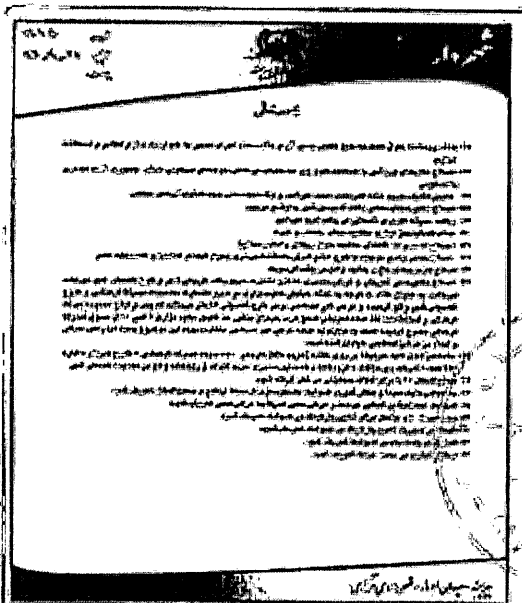
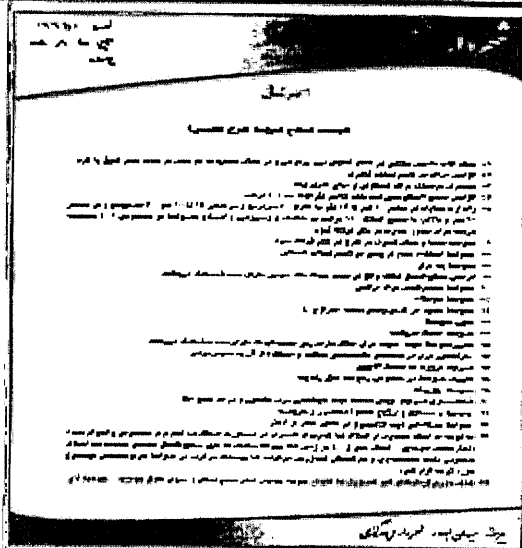
بند ۳۹: در خصوص افزایش سطح اشغال زیرزمین (۱- و بیشتر) نظر مشاور اخذ شود.

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: