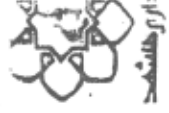


شرکت آبادانی و مسکن الهیه خراسان
طرح تفصیلی و آماده سازی اراضی الهیه مشهد
ضوابط و مقررات ساختمانی





تاریخ: ۱۳۸۷/۳/۲۷
شماره: ۲۹۱۴۹۱
پیوست: ۱

بسمه تعالی
شماره: ۲۹۱۴۹۱
تاریخ: ۱۳۸۷/۳/۲۷
پیوست: ۱

شماره: ۲۹۱۴۹۱
تاریخ: ۱۳۸۷/۳/۲۷
پیوست: ۱

شهرداری محترم منطقه ۱۰
موضوع: احداث کنسول

با سلام
احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۰/۳۴۲۵ مورخ ۱۳/۳/۸۳، درخصوص احداث کنسول در ممر، با توجه به ضوابط طرح تفصیلی اراضی الهیه احداث هر گونه پیش آمدگی در معابر عمومی ممنوع میباشد. ن-۱۵۷-۳/۳۱

غلامی
معاونت شهرسازی و معماری

شهرداء صندوق پستی ۹۱۷۳۵/۳۱۵ . تلفن ۲۲۲۲۱۷۷ ، فاکس ۲۲۲۴۷۴۵ / ۵۱۱



ر داری منطقه ۱۰

تلفن: ۶۶۱۰۰۰۳
فونوینس: ۶۶۳۶۶۷

مشهد
آباد - بلوار اندیشه
پش قدیمه ۱۹

معاونت محترم شهرسازی و معماری

موضوع:

با سلام
احتراماً با توجه به اینکه ملک متقاضی جزء اراضی الهیه می باشد و تقاضای احداث کنسول در ممر ۱۲ متری را دارند . خواهشمند است ارشاد فرمایید آیا مجاز به احداث کنسول در معابر می باشند یا خیر ؟ زیرا در ضوابط اراضی مربوطه (۴ - ۱) که به این منطقه ارسال شده اشاره ای به آن نشده است . (ت ۳/۲۷)

مهره محترم
۱۴، ۸، ۸۸

دستور حاکم حوزه معاونت شهرسازی و معماری
شهرداری مشهد
شماره: ۲۹۱۴۹۱
تاریخ: ۱۳۸۷/۳/۲۷
پیوست: ۱



حوزه معاونت شهرسازی و معماری

باسمه تعالی

شهرداری محترم منطقه ۱۰

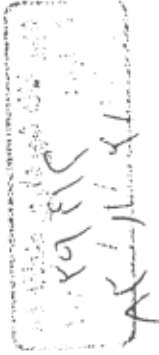
موضوع: عدم ضرورت رعایت حد نصاب ۷۰ درصدی مساحت قطعه از سمت شمال در اراضی آتیه

بالاحترام

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۲/۴۹۳۴۴ - ۸۳/۱۱/۱۱ مدیر محترم شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی در خصوص عدم ضرورت رعایت حد نصاب ۷۰ درصدی مساحت قطعه از سمت شمال برای اطلاع ارسال می گردد. ی. ۱۱/۱۳

محمد رضا مسعودی

سرپرست حوزه معاونت شهرسازی و معماری



۸۳/۱۱/۲۹

سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی

سید علی

سرپرست محترم حوزه شهرسازی و معماری شهرداری مشهد

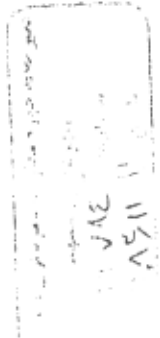
احتراماً:

بازگشت به نامه ۲۹/۶/۹۲ مورخ ۸۳/۱۰/۳۰ در خصوص رعایت جرم گذاری در حدنصاب ۷۰٪ شمال زمین در محدوده مذکور تراکم زیاد ضوابط امامیه و الهیه به استحضار می رساند وفق مذاکرات انجام شده با مشاور طرح و بررسی ضوابط مربوطه رعایت حدنصاب ۷۰ درصد ضروری نمی باشد ولیکن توصیه می گردد در بررسی نقشه ها جرم گذاری حتی الامکان در شمال زمین مدنظر قرار گیرد. موارد جهت اطلاع حضار و دستور اقدام گردد. *aziz*

محمد حسن اکبرزاده ابوالاعلی
مدیر شهرسازی و معماری

رونوشت:

شهرسازی به انضمام سوابق



تاریخ: ۱۱/۳/۸۴
شماره: ۸۴۲
پست: دار



حوزه معاونت شهرسازی و معماری

باسمه تعالی

شهرداری محترم منطقه ۱۰

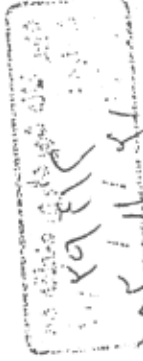
موضوع: عدم ضرورت رعایت حد نصاب ۷۰ درصدی مساحت قطعه از سمت شمال در اراضی الهیه

بااحترام

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۲/۴۹۳۴۴ - ۸۳/۱۱/۱۱ مدیر محترم شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی در خصوص عدم ضرورت رعایت حد نصاب ۷۰ درصدی مساحت قطعه از سمت شمال برای اطلاع ارسال می گردد. ۱۲/۱۳

محمد رضا مسعودی

سرپرست حوزه معاونت شهرسازی و معماری



مستند
تاریخ: ۱۱/۳/۸۴
شماره: ۸۴۲
پست: دار

۱۳۰۲۰۱۲۰۰۰۰۰۰۰۰

سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی

سند نقشه

سرپرست محترم حوزه شهرسازی و معماری شهرداری مشهد

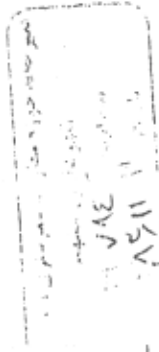
احتراما:

بازگشت به نامه ۲۹/۶/۹۲ مورخ ۸۳/۱۰/۲۰ در خدمت رعایت جرم گذاری در حدنصاب ۷۰٪ شمال زمین در محدوده مذکور تراکم زیاد ضوابط امامیه و الهیه به استحضار می رساند مذاکرات انجام شده با مشاور طرح و بررسی ضوابط مربوطه رعایت حدنصاب ۷۰ درصد ضروری نمی باشد ولیکن توصیه می گردد در بررسی نقشه ها جرم گذاری حتی الامکان در شمال زمین مدنظر قرار گیرد. موارد جهت اند حصار و دستور اقدام اینقاد گردید. ۸۴/۱۳/۱۳

محمد حسن اکبرزاده ابراهیمی
مدیر شهرسازی و معماری

رونوشت:

شهرسازی به انضمام سوابق



ضوابط و مقررات ساختمانی

۴- ضوابط و مقررات ساختمانی (کاربریهای مسکونی و خدمات)

— محتویات این بخش به ضوابط و مقررات ساختمانی در محدوده اراضی الهیه بعنوان قسمتی از محدوده توسعه ۲۵ ساله شمال غرب شهر مشهد اختصاص دارد. براساس نتایج مطالعات طرح تفصیلی حاضر، این محدوده شامل ۴ محله مسکونی بوده و طبق برنامه به ۲ زون مسکونی تراکم متوسط (شامل قطعات ۳۰۰ و ۴۵۰ مترمربعی) و تراکم زیاد (شامل قطعات ۱۰۰۰ مترمربعی یا آپارتمانی) تقسیم گردیده است. حداقل اندازه قطعات تفکیکی در این اراضی برابر ۳۰۰ مترمربع، متوسط سرانه زیربنای مسکونی برابر ۲۴ مترمربع و متوسط اندازه زیربنای ناخالص واحدهای مسکونی نیز معادل ۱۱۰ مترمربع می باشد.

— علاوه بر قسمت مسکونی بعنوان وجه غالب کاربری محدوده، در بخشی از سطح کل این محدوده که به معابر با مقاطع عرضی مختلف تخصیص داده شده و یا در قطعاتی که با اندازه های متفاوت به کاربری خدمات مراکز محله و ناحیه (نظیر مهد کودک، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مسجد، پارک و...) اختصاص یافته، نحوه استفاده از زمین عیناً با کاربریهای تعیین شده در نقشه کاربری اراضی منطبق خواهد بود. همچنین رعایت کلیه حرایم داخل محدوده نیز دقیقاً براساس نقشه پیشنهادی کاربری اراضی لازم الاجراء می باشد. براین اساس، ضوابط و مقررات ساختمانی در قالب ۴ گروه مسکونی، خدمات مقیاس محله، خدمات مقیاس ناحیه و مسکونی - تجاری مورد بررسی قرار گرفته است.

— طرح تفکیک اراضی در طرح آماده سازی اراضی الهیه با توجه به سیاستها و ضوابط طرح جامع مصوب در اراضی توسعه غرب با ملحوظ داشتن طرح تفصیلی مصوب اراضی امامیه تهیه و تدوین شده است. در طرح تفکیک قطعات مسکونی و خدمات در داخل محدوده اراضی طرح آماده سازی اراضی الهیه و تدوین ضوابط و مقررات اجرایی، سعی شده است نکات ملحوظ شده در طرح آماده سازی مجاور (اراضی امامیه قطعه غربی) نیز مورد توجه واقع شوند و فقط در پاره ای از موارد با توجه به واقعیتهای زمان جاری و مقتضیات طرح آماده سازی جدید اصلاح و تعدیلی صورت پذیرد تا حداکثر هماهنگی لازم بخصوص از لحاظ ضوابط و مقررات اجرایی حاصل شود.

۴-۱- ضوابط ساختمانی در محدوده مسکونی تراکم متوسط (قطعات ۳۰۰ و ۴۵۰ مترمربعی)

- ۱- حداکثر تراکم ساختمانی در هر قطعه تفکیکی برابر ۱۵۰ درصد مساحت قطعه
- ۲- حداکثر سطح اشغال همکف برابر ۶۰ درصد مساحت کل قطعه زمین
- ۳- حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمانی برابر ۳ طبقه روی پیلوت
- ۴- حداکثر تعداد واحدهای مسکونی مجاز در یک قطعه تفکیکی ۳۰۰ متری برابر ۶ واحد و برای قطعات ۴۵۰ متری ۸ واحد می باشد. برای قطعات بیشتر از ۴۵۰ متر مربع بازاء هر ۷۵ متر مربع یک واحد به تعداد واحدهای مجاز مسکونی می تواند اضافه شود.

مختص
مساحت

۵- حداقل اندازه ناخالص واحدهای مسکونی برابر ۷۵ متر مربع

۶- محل احداث ساختمان در قسمت شمالی قطعه

تبصره: اختصاص حداقل ۱۰ درصد از طول قطعات شمالی که در هر حال از ۲ متر نیایستی کمتر باشد بمنبران حیاط خلوت الزامی است.

۷- تعداد پارکینگهای مورد نیاز معادل یک محل پارک برای هر واحد مسکونی. مساحت پارکینگ مورد نیاز بر اساس نقشه های اجرایی با احتساب محل پارک و رفت و آمد محاسبه خواهد شد.

۸- احداث یک طبقه پیلوت معادل مساحت زیر بنای یک طبقه بمنظور استفاده پارکینگ، تأسیسات و انباری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز برای کلیه قطعات مجاز است.

۹- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مسکونی تراکم متوسط، دقیقاً بر اساس نقشه های طرح معادل ۳۰۰ متر مربع میباشد. با توجه به نام طرح ۱۹,۱۶۹۱ / ۸۴,۶۱۲

۲-۴ ضوابط ساختمانی در محدوده مسکونی تراکم زیاد (قطعات ۱۰۰۰ متر مربعی)

۱- حداکثر تراکم ساختمانی در هر قطعه تفکیکی برابر ۲۴۰ درصد مساحت کل قطعه زمین

۲- حداکثر سطح اشغال برابر ۶۰ درصد مساحت کل قطعه

۳- حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمانی برابر ۸ طبقه

۴- محدوده اشغال حداکثر معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال

۵- حداکثر تعداد واحدهای مسکونی مجاز برابر ۳۲ واحد

۶- حداقل اندازه ناخالص واحدهای مسکونی برابر ۶۰ متر مربع

۷- تعداد پارکینگ های مورد نیاز معادل یک محل پارک برای هر واحد مسکونی

۸- احداث یک طبقه زیر زمین و یک طبقه پیلوت که در هر طبقه حداکثر معادل سطح اشغال خواهند بود، بمنظور استفاده پارکینگ، تأسیسات، سرایداری و انبارداری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.

۹- پیش بینی آسانسور برای کلیه ساختمانهای بالاتر از ۴ طبقه ضروری است.

۱۰- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مسکونی تراکم زیاد، دقیقاً بر اساس نقشه های طرح معادل ۱۰۰۰ متر مربع می باشد.

۳-۴ ضوابط ساختمانی خدمات مقیاس محله

خدمات مقیاس محله شامل آن دسته از کاربریهایی است که معمولاً با هدف رفع احتیاجات روزمره ساکنین یک محله پیش بینی می گردد. این خدمات عمدتاً شامل تجاری، مهد کودک، دبستان، مسجد و پارک یا زمین بازی است. ضوابط احداث بنا در فضاهای فوق الذکر به شرح زیر است:

۶

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۴۰ درصد مساحت قطعه
- ✓ - حداکثر سطح اشغال طبقه همکف برابر ۷۰ درصد و تعداد طبقات مجاز برابر ۲ طبقه می باشد.
- محدوده اشغال بر معبر اصلی و یا براساس ضوابط طرح های آماده سازی
- احداث زیرزمین به منظور قرارگیری تأسیسات موتورخانه، و انبارهای مربوط به تجاری در حد سطح اشغال مجاز است. در زیرزمین احداث واحدهای تجاری ممنوع است و سرویس های عمومی نیز در صورتی می توانند در زیر زمین قرار گیرند که از نورگیری و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- انواع واحدهای کسب که در حد تامین حواش روزمره و هفتگی ساکنین یک محله می باشد، در قسمت تجاری محله قابل تأمین است. بدیهی است واحدهای تجاری مربوط به امور ساختمانی و امور اتومبیل به استثنای الکتریکی و نمایندگی قطعات اتومبیل در انواع فوق محسوب نگردیده اند
- در طراحی مجتمع های تجاری، نحوه قرارگیری انواع واحدهای کسب به نحوی باید طراحی شود که کمترین مشکلات هم جوار را برای یکدیگر دارا گردد. بدیهی است کمیته فنی تصویب کننده طرح در این مورد تصمیم گیری خواهد نمود.

- پیش بینی سرویس های عمومی برای کارکنان و مراجعین الزامی است.
- ایجاد هرگونه پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی و خیابان ممنوع است.
- ✓ - حداقل مساحت هر واحد تجاری برابر ۲۰ مترمربع باشد.
- قطعات مربوط به تجاری یا بصورت مجتمع طراحی گردیده و یا می توانند به صورت پهنه های منفرد، و یا فروشگاه بزرگ تجاری، و یا تلفیقی از آنها باشند.
- ✓ - پیش بینی محل پارکینگ اتومبیل معادل یک سرم سطح زیر بنای تجارتی بصورت روباز و یک واحد بازاء هر واحد مسکونی در مجاورت کاربری تجاری ضرورت دارد.
- استفاده از واحدهای طبقه اول بصورت مسکونی بشرط رعایت حداقل اندازه ناخالص واحدهای مسکونی در محدوده مسکونی تراکم زیاد (۶۰ متر مربع) و راه پله مجزا از واحدهای تجاری مجاز می باشد.

۲-۳-۴- مهد کودک

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی معادل ۸۰ درصد مساحت زمین می باشد.
- ساختمان در قسمت شمالی قطعه تفکیکی می بایست احداث گردد.
- سطح اشغال حداکثر معادل ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مهد کودک برابر ۲ برابر طبقه می باشد.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح زیربنای طبقه همکف، بمنظور استفاده پارکینگ، انباری و تأسیسات مجاز است، که جز تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

- تامین پارکینگ های مورد نیاز معادل یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در داخل مهدکودک و برای کارکنان ضرورت دارد.

۴-۳-۳- دبستان

- تراکم ساختمانی و زیربنای مجاز دبستان تابع مقررات و ضوابط سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس است. با اینحال، نکات زیر بایستی در طراحی آنها رعایت شود:
- سطح اشغال حداکثر معادل ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات معادل ۲ طبقه می باشد.
- موقعیت ساختمان در قسمت شمالی قطعه تفکیکی قرار خواهد گرفت به نحوی که بخش اصلی زمین در سمت جنوب آزاد باقی مانده، و در مجاورت دبستان امکان توسعه نیز باقی بماند.
- حجم ساختمان عمدتاً بصورت فشرده و متراکم طراحی گردد تا کمترین امکان تبادل حرارت را ایجاد نماید.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح زیربنای طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، انباری و تأسیسات مجاز است. این سطح در تراکم ساختمانی محاسبه نخواهد شد. توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری وجود داشته باشد.
- تامین پارکینگ های مورد نیاز معادل یک واحد به ازاء هر کلاس در داخل کاربری برای کارکنان ضرورت دارد.

۴-۳-۴- مسجد

- تهیه طرح ویژه برای مراکز مذهبی در سطح هر محله ضرورت دارد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری معادل ۱۲۰ درصد مساحت قطعه است
- ضریب اشغال حداکثر معادل ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد.
- تعداد طبقات حداکثر دو طبقه است.
- کاربریهای مجاز در مسجد فقط فرهنگی و مذهبی است.

۴-۳-۵- پارک

احداث اتاق نگهداری، سرویس های بهداشتی، انبار، اتاق تأسیسات، گلخانه، دفتر مدیریت و خانه فرهنگ مشروط به رعایت ضوابط زیر مجاز است:



- میزان زیربنای قابل احداث در پارکهای محله ای حداکثر برابر ۵ درصد مساحت پارک میباشد.
- احداث کاربری تجاری در پارک محله مجاز نمی باشد.
- احداث هر نوع واحد مسکونی بمنظور تامین مسکن کارکنان بجز نگهداری و سرایداری و آنچه در بالا ذکر شد بطور کلی ممنوع است.
- تعداد طبقات حداکثر معادل دو طبقه است.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل زیربنای طبقه همکف در هر ساختمان بمنظور استفاده های انبار، تأسیسات و سرویس های بهداشتی بدون احتساب در میزان زیربنای مجاز بلامانع است.
- پیش بینی محل پارک اتومبیل برای $\frac{1}{4}$ کارکنان در داخل کاربری الزامی است.

۴-۴- ضوابط ساختمانی خدمات مقیاس ناحیه

خدمات مقیاس ناحیه ای شامل آن دسته از کاربریهایی است که بمنظور رفع نیازهای ساکنین یک ناحیه و با شعاع دسترسی بیشتر قابل تامین است. این خدمات عمدتاً شامل تجاری، راهنمایی و دبیرستان، پارک ناحیه ای، مراکز ورزشی و مراکز بهداشتی - درمانی است، ضوابط احداث بنا در مورد این خدمات به شرح زیر است:

۴-۴-۱- واحدهای تجاری مقیاس ناحیه:

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۲۱۰ درصد مساحت قطعه می باشد.
- ضریب اشغال زمین حداکثر معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات برابر ۳ طبقه است.
- تعداد پارکینگ های مورد نیاز معادل یک سوم زمینهای تجاری بصورت سربوشیده یا روباز بمنظور استفاده کارکنان در داخل کاربری لازم است.
- پیش بینی سرویسهای بهداشتی عمومی برای کارکنان و مراجعین ضروری است.
- احداث زیر زمین حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف بمنظور استفاده انبار، تأسیسات و پارکینگ بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- استفاده از طبقات بالای همکف بصورت مسکونی بشرط رعایت ضوابط مربوط به مسکونی تراکم زیاد (۶۰ متر مربع) و احداث راه پله مجزا برای واحدهای مسکونی و تامین پارکینگ برای تمامی واحدهای مسکونی در داخل کاربری مجاز می باشد.

۴-۴-۲- راهنمایی و دبیرستان

- واحدهای آموزشی فوق از نظر تراکم ساختمانی و زیربنای مورد نیاز تابع مقررات و ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس می باشد.
- تعداد طبقات در مقطع تحصیلی راهنمایی حداکثر دو طبقه و برای دبیرستان سه طبقه می باشد.
- موقعیت ساختمان در قسمت شمال قطعه تفکیکی به نحوی که بخش اصلی زمین در سمت جنوب آزاد باقی مانده است.
- حجم ساختمان عمدتاً بصورت فشرده و متراکم طراحی گردد تا کمترین امکان تبادل حرارت را ایجاد نماید.
- حداکثر سطح اشغال معادل ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح زیربنای طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، انباری و تأسیسات مجاز است. مساحت زیرزمین در تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری وجود داشته باشد.
- تأمین پارکینگ های مورد نیاز معادل یک واحد به ازاء هر کلاس در داخل کاربری برای کارکنان ضرورت دارد.

۴-۴-۳- مراکز ورزشی مقیاس ناحیه

- مرکز ورزشی شامل کاربری های ورزشی بصورت سالنهای سرپوشیده و سرباز و فضاهای جنبی آن می باشد و در این کاربری، فقط عملکردهای ورزشی و فعالیت های آموزشی مرتبط با آن مجاز است.
- احداث هر نوع واحد مسکونی بمنظور تأمین مسکن کارکنان بجز نگهبانی و سرایداری بطور کلی ممنوع است.
- سطح اشغال طبقه همکف حداکثر معادل ۱۵ درصد مساحت زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۲۵ درصد سطح زمین
- تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه بدون احتساب زیرزمین
- پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعین به تعداد ۲ واحد به ازاء هر صد مترمربع زیربنا در داخل محوطه بصورت روباز یا سرپوشیده تأمین شود.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح همکف به منظور استفاده پارکینگ، انباری - تأسیسات و یا کاربری های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز بوده و توصیه میشود به نحوی احداث شود که در مواقع ضروری به عنوان پناهگاه نیز قابل استفاده باشد.
- ساختمان ورزشگاه می باید براساس ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی احداث گردد و رعایت

توصیه های مربوط به سیمای شهری در آن ضرورت دارد.

۴-۴-۴ - مراکز بهداشتی - درمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۲۰ درصد مساحت قطعه می باشد.

- سطح اشغال حداکثر معادل ۴۰ درصد مساحت قطعه

- تعداد طبقات حداکثر ۳ طبقه

- تعداد پارکینگ های مورد نیاز (با توجه به تأمین بخشی از پارکینگ ها در مجاورت کاربری مذکور) به ازاء هر ۳۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد در داخل کاربری بمنظور استفاده کارکنان می باید تأمین شود.

- در این کاربری عملکردهای صرفاً بهداشتی درمانی و یا بخش های آموزشی و رفاهی مرتبط با مراکز درمانی مجاز است. احداث ساختمان بمنظور دایرکردن انواع فعالیت های غیر مرتبط و یا واحدهای مسکونی ممنوع است.

- احداث زیرزمین معادل سطح طبقه همکف بمنظور استفاده تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیولوژی و فعالیت های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است. توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری میسر باشد.

- احداث مراکز بهداشتی - درمانی می باید براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی صورت پذیرد.

۴-۵- کاربری مختلط تجاری و مسکونی

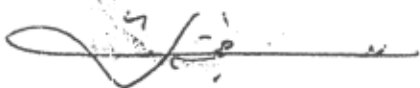
این کاربری مطابق با نقشه طرح پیشنهادی به دو گروه مقیاس محله‌ای (قطعات واقع در محلات مسکونی) و مقیاس ناحیه‌ای (اراضی واقع در شرق محدوده طرح) تقسیم شده است. بر این اساس، ضوابط ساختمانی این کاربری در قالب دو گروه مجزا به شرح زیر می‌باشد:

۴-۵-۱- قطعات تجاری مسکونی مقیاس محله

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۲۰۵ درصد مساحت قطعه
- حداکثر سطح اشغال همکف برابر ۷۰ درصد مساحت قطعه
- محل اشغال بنا در حاشیه معبر اصلی و مجاور خیابان
- حداکثر تعداد طبقات برابر ۴ طبقه با احتساب طبقه همکف تجاری
- کاربری مسکونی در طبقات بالای همکف قابل احداث بوده و حداکثر سطح ناخالص آن برابر ۱۳۵ درصد مساحت قطعه است.
- حداقل اندازه خالص هر واحد مسکونی در طبقات بالای همکف برابر ۵۰ متر مربع
- احداث کاربری تجاری در طبقه همکف با رعایت سطح اشغال تعیین شده، مجاز می‌باشد. حداقل ارتفاع مفید واحد تجاری در طبقه همکف ۴ متر و حداکثر ۵/۵ متر خواهد بود.
- حداکثر سطح خالص تجاری معادل ۶۰ درصد سطح اشغال همکف بوده و ۴۰ درصد باقیمانده به فضاهای عمومی و رفت و آمد اختصاص می‌یابد.
- حداقل اندازه خالص هر واحد تجاری برابر ۲۰ متر مربع
- حداقل تعداد پارکینگ اختصاصی برای کارکنان و ساکنین معادل یک واحد پارک به ازای هر ۲ واحد تجاری و یا هر ۲ واحد مسکونی که محل آن می‌تواند در زیرزمین و مازاد آن نیز در فضای باقیمانده حیاط تعبیه شود. همچنین محل تألیسات، انبار، سرایداری و سرویس‌های عمومی نیز در زیرزمین قابل تأمین خواهد بود.

۴-۵-۲- قطعات تجاری مسکونی مقیاس ناحیه

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۲۴۰ درصد مساحت قطعه
- حداکثر سطح اشغال همکف برابر ۸۰ درصد مساحت قطعه
- حداکثر تعداد طبقات برابر ۴ طبقه با احتساب طبقه همکف تجاری
- زیربنای مسکونی در طبقات بالای همکف قابل احداث بوده و حداکثر سطح ناخالص آن برابر ۱۶۰ درصد



مساحت قطعه است.

- تبصره: مطابق توصیه طرح جامع مصوب علاوه بر کاربری مسکونی، فعالیت های مختلط اداری و تجاری در مقیاس ناحیه و منطقه نیز می تواند در طبقات بالای همکف ایجاد شود. برخی از این فعالیت ها شامل عکاسی، دفاتر معاملات املاک، مطب پزشکان و دندانپزشکان، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر وکالت و... می باشد.
- حداقل اندازه خالص هر واحد مسکونی در طبقات بالای همکف برابر ۵۰ مترمربع
 - احداث کاربری تجاری در طبقه همکف یا رعایت سطح اشغال تعیین شده، مجاز می باشد.
 - حداکثر سطح خالص تجاری معادل ۸۰ درصد سطح اشغال همکف (یا حدود ۳۶ درصد سطح قطعه) برده و ۲۰ درصد باقیمانده به فضاهای عمومی و رفت و آمد اختصاص می یابد.
 - حداقل اندازه خالص هر واحد تجاری برابر ۳۰ مترمربع
 - در طبقه همکف، احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری حداکثر معادل ۳۰ درصد زیربنای واحد برای استفاده های دفتری همان واحد مجاز است. در این صورت، ارتفاع مفید واحد تجاری در طبقه همکف حداقل برابر ۵/۵ متر می باشد، که تراکم نیم طبقه مذکور در محاسبه تراکم ساختمانی منظور نخواهد شد.
 - حداقل تعداد پارکینگ اختصاصی برای کارکنان و ساکنین معادل یک واحد پارک به ازای هر ۲ واحد تجاری و یا هر ۲ واحد مسکونی است که محل آن می تواند در زیرزمین و مازاد آن نیز در فضای باقیمانده حیاط تعبیه شود. همچنین محل تأسیسات، انبار، سرایداری و سرویس های عمومی نیز در زیرزمین قابل تامین خواهد بود. همچنین محل پارک مراجعین نیز در پارکینگ های عمومی داخل محدوده طرح تامین شده است.