



وزارت مسکن و شهرسازی

سازمان مسکن و شهرسازی خراسان

طرح آماده سازی اراضی امامیه مشهد (قطعه غربی)

گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی



Consultant Architects & Planners

مهرآزان MEHRAZAN

مهندسین مشاور معماری و شهرسازی

شماره: ۵۲-۱۱۲۲

تاریخ: ۵/۶/۷۹

پیوست: دارد

بنام خدا

جناب آقای مهندس بنایی

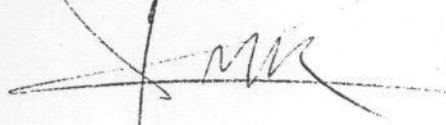
مدیریت محترم شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان

موضوع: طرح آماده سازی امامیه - قطعه غربی

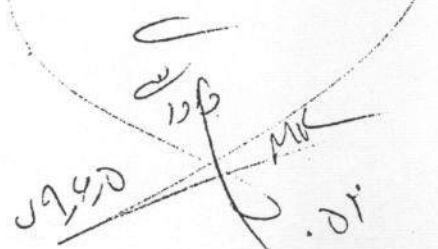
(پاسخ به استعلام)

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۲/۱۸۲۸۳ مورخ ۷۹/۴/۲۷ در خصوص تقاضای تعاونی مسکن کارگران آستان قدس برای احداث واحدهای مسکونی کوچک، و همچنین با توجه به تقاضاهای مشابه و متعدد در این زمینه، بدین وسیله ضوابط تکمیلی طرح امامیه جهت احداث ساختمان در منطقه مسکونی تراکم متوسط به پیوست جهت هرگونه اقدام مقتضی ارسال می شود.

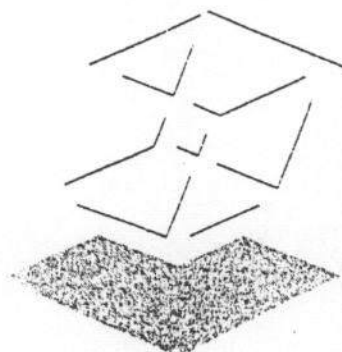
با تقدیم احترام
مهندسین مشاور مهرآزان



رونوشت: مهندسین مشاور مهرآزان - دفتر مشهد



۵۲
۷۹/۴/۲۵



مهرآزان

مهندسین مشاور معماری و شهرسازی

"ضوابط تکمیلی طرح امامیه در منطقه مسکونی تراکم متوسط"

۱ - حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۳۵ درصد و حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف نیز معادل ۴۵ درصد مساحت قطعه زمین می باشد.

تبصره: در مورد قطعات تفکیکی بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع یا در صورت تجمیع قطعات تفکیکی به اندازه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع، تراکم ساختمانی مجاز (۱۳۵ درصد) به ازای هر ۵ درصد کاهش در سطح اشغال مجاز طبقه همکف (۴۵ درصد) می تواند تا ۱۰ درصد افزایش یابد لیکن در هر صورت، سطح اشغال طبقه همکف نباید از ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین کمتر شود.

۲ - حداکثر تعداد واحدهای مسکونی هر قطعه برابر با سطح کل زیربنای مجاز (تراکم ساختمانی $\times 1/35$ مساحت قطعه زمین) تقسیم بر متوسط مساحت زیربنای ناخالص یک واحد مسکونی معادل ۱۱۰ مترمربع می باشد.

تبصره: در مورد قطعات تفکیکی بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع یا در صورت تجمیع قطعات تفکیکی به اندازه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر تعداد واحدهای مسکونی هر قطعه از طریق تقسیم سطح کل زیربنای مجاز به متوسط مساحت زیربنای ناخالص یک واحد مسکونی معادل ۷۵ مترمربع قابل محاسبه خواهد بود.

۳ - محدوده اشغال ساختمان برابر ۶۰ درصد قسمت شمالی زمین می باشد.

تبصره ۱: در مورد قطعات شمالی، رعایت حداقل ۳ متر عقب نشینی ساختمان از بر شمالی در تمام طول قطعه برای تأمین نور و تهویه الزامی است. همچنین مساحت این حیاط خلوت در حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف محسوب نمی گردد.

تبصره ۲: در مورد قطعات تفکیکی بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع یا در صورت تجمیع قطعات تفکیکی به اندازه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع، موقعیت اشغال ساختمان می تواند با رعایت مسایل اشراق، نورگیری مناسب واحدها و هماهنگی احجام ساختمانی در داخل قطعه زمین و در قالب طرح معماری مربوطه مجدداً تعیین و طراحی شود اما در هر صورت، حداقل فاصله ساختمان از هر ضلع زمین نباید کمتر از ۳ متر باشد. همچنین در صورتی که ساختمان بصورت چند بلوک طراحی شود علاوه بر رعایت فواصل فوق، رعایت حداقل ۵ متر فاصله بین هر دو بلوک الزامی است.

۴ - حداکثر تعداد طبقات ساختمانی برابر ۳ طبقه می باشد.

تبصره ۱: در مورد قطعات تفکیکی بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع یا تجميع قطعات تفکیکی به اندازه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع و استفاده از ضوابط تشویقی مربوطه (۱۰ درصد افزایش تراکم در ازای ۵ درصد کاهش سطح اشغال همکف) حداکثر تعداد طبقات ساختمانی تا ۶ طبقه قابل افزایش خواهد بود.

تبصره ۲: در صورت استفاده از ضوابط تشویقی و افزایش تعداد طبقات به بیش از ۴ طبقه بر روی پیلوت یا زیرزمین، رعایت استانداردهای ملی ساختمان ایران در تامین ایمنی در برابر آتش سوزی (شامل حداکثر طول راهروهای مجتمع های مسکونی، پله های فرار، آسانسور و...) الزامی است.

۵ - حداقل مساحت خالص مجاز برای هر واحد مسکونی معادل ۶۰ مترمربع می باشد.

تبصره: در مورد قطعات تفکیکی بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع یا در صورت تجميع قطعات تفکیکی به اندازه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع، حداقل مساحت خالص مجاز واحد مسکونی معادل ۵۰ مترمربع خواهد بود.

۶ - تعداد پارکینگ مورد نیاز معادل یک واحد محل پارک به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی است که بایستی در پیلوت یا زیرزمین در نظر گرفته شود.

۷ - احداث یک طبقه پیلوت معادل سطح زیربنای طبقه همکف به منظور استفاده پارکینگ، تاسیسات، انباری و سرایداری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می باشد. استفاده مسکونی از فضای پیلوت بهیچوجه مجاز نمی باشد.

تبصره ۱: ایجاد فضایی حداکثر معادل ۸۰ مترمربع در پیلوت جهت گردهمایی ساکنین و یا فضای مخصوص بازی بچه ها با سرویس های لازم مجاز می باشد. این فضا جزء مشاعات ساختمان بوده و عمومی است.

تبصره ۲: در صورتی که فضاهای فوق (پارکینگ، سرایداری، تاسیسات، انباری و فضای مخصوص گردهمایی ساکنین بازی بچه ها) در پیلوت قابل تامین نباشد می توان از یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح زیربنای طبقه همکف به منظور تامین این فضاها استفاده نمود. شایان ذکر است

که مساحت زیرزمین در محاسبه تراکم ساختمانی مجاز منظور نمی‌گردد.

۸- احداث هرگونه پیش‌آمدگی در کلیه معابر عمومی و خیابانها ممنوع است.

طول بچ (متر)	تقاطع معابر (متر)	طول بچ (متر)	تقاطع معابر (متر)
۴/۲	۳-۱۴	۱۰	۴۵-۴۵
۴/۲	۳-۱۲	۸	۴۵-۴۰
۴/۸	۲۴-۲۴	۸	۴۵-۳۵
۴/۲	۲۴-۲۰	۷/۵	۴۵-۳۰
۴/۲	۲۴-۱۸	۶/۹	۴۵-۲۴
۳/۶	۲۴-۱۴	۶/۳	۴۵-۱۸
۳/۶	۲۰-۱۸	۷/۵	۳۵-۳۰
۳/۲	۲۰-۱۴	۷/۵	۳۵-۳۰
۳	۲۰-۱۲	۶/۹	۳۵-۲۴
۳/۶	۱۸-۸	۵/۴	۳۰-۲۰
۳/۲	۱۸-۱۴	۵/۴	۳۵-۱۸
۳	۱۸-۱۲	۶	۳۰-۳۰
۲/۸	۱۴-۱۴	۵/۴	۳۰-۲۴
۲/۶	۱۴-۱۲	۴/۸	۳۰-۲۰
۲/۴	۱۲-۱۲	۴/۸	۳۰-۱۸

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی خراسان
طرح آماده‌سازی اراضی امامیه مشهد (قطعه غربی)

ضوابط و مقررات احداث بنا

مهندسین مشاور مهرازان

همکاران پروژه طرح آماده سازی اراضی امامیه مشهد (قطعه غربی)

مسئولین پروژه از کادر مدیریت مشاور مهران

مدیر پروژه	مجید غمامی
مسئول مطالعات برنامه ریزی، هماهنگی فنی	فرخ حسامیان

همکاران کارشناس دفتر مرکزی :

مسئول مطالعات سیویل و جمع آوری و دفع آبهای سطحی	محمدعلی شادمانی
مطالعات برنامه ریزی و طراحی شهری	فرزاد آزادی
مطالعات سیویل و آبهای سطحی	پیمان جبیری
مسئول آتلیه	نیما موهبتی

همکاران فنی دفتر :

مسئول دفتر محلی و مسئول جمع آوری و تدوین اطلاعات	سیدعلی صحنینی
نقشه کشی	فرهاد هروی شرق
نقشه کشی	فرزین برنگ
نقشه کشی	عبدالحمید سیاهپوش
نقشه کشی	ساسان تولایی
نقشه کشی	فاطمه پیرهادی
نقشه کشی	مجید فتحی
نقشه کشی	محمد رضا راعی
حروف چینی و تایپ	فاطمه حقانی

فهرست مطالب:

عنوان	صفحه
مقدمه:	۱
۱- ضوابط تفکیک زمین	۲
۲- ضوابط احداث بناهای مسکونی	۳
۲-۱- منطقه مسکونی تراکم متوسط	۳
۲-۲- منطقه مسکونی تراکم زیاد	۴
۲-۳- مقررات عمومی در مناطق مسکونی تراکم متوسط و زیاد	۴
۳- ضوابط احداث بناهای تجاری - مسکونی	۶
۳-۱- قطعات تجاری - مسکونی محله	۶
۳-۲- قطعات تجاری - مسکونی ناحیه	۶
۴- ضوابط احداث بناهای خدماتی	۸
۴-۱- تجاری مقیاس محله	۸
۴-۲- درمانی ناحیه‌ای	۹
۴-۳- آموزشی (دبستان، راهنمایی و دبیرستان)	۹
۴-۴- پارک (محله‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای)	۱۰
۴-۵- ورزشی (ناحیه و منطقه)	۱۰
۴-۶- اداری	۱۲
۴-۷- فرهنگی و مذهبی	۱۲
۴-۸- بیمارستان	۱۴
۴-۹- میدان میوه و تره بار	۱۵
۴-۱۰- کارگاه و صنایع	۱۶
۴-۱۱- ترمینال	۱۷

بسمه تعالی

مقدمه

طرح فاز یک آماده سازی اراضی امامیه (قسمت غربی) در مهرماه ۱۳۷۴ از سوی این مهندسین مشاور تهیه و تحویل شد. در گزارشات ارائه شده همراه با طرح آماده سازی ضوابط اجرایی طرح نیز ارائه شده بود که در سال ۱۳۷۶ مورد تجدید نظر قرار گرفت. گزارش حاضر در برگیرنده ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی امامیه (قسمت غربی) می باشد که مجدداً بصورت تکمیل شده و نهایی ارایه می گردد.

مهندسین مشاور مهرازان

فروردین ۱۳۷۸

۱ - ضوابط تفکیک زمین

✓ ۱-۱- با توجه به سیاستها و ضوابط طرح جامع مصوب در اراضی توسعه غرب، تفکیک زمین مسکونی در منطقه تراکم متوسط و زیاد با مساحت حداقل ۵۰۰ متر مربع (با عرض حداقل ۱۵ متر) مجاز است.

✓ ۱-۲- تفکیک زمین مسکونی به قطعات کوچک به جز بخشهایی که بنا به ضرورت و به منظور پاسخگویی به تعهدات داده شده به مالکین و در نقشه‌های تفکیک قطعات در مقیاس ۱:۲۰۰۰ مشخص گردیده، ممنوع می‌باشد.

۱-۳- اندازه و نحوه تفکیک اراضی خدماتی در طرح تفصیلی و آماده سازی امامیه با توجه به ضوابط طرح جامع مصوب شهر مشهد، سقف جمعیتی در محدوده اراضی امامیه، سرانه‌های متعارف خدمات شهری و استانداردهای متداول سازمانهای ذیربط تعیین شده و هیچیک از خدمات طرح (اعم از آموزشی، درمانی، تجاری، پارک و...) قابل تفکیک به اندازه‌های کوچکتر نمی‌باشد.

۲ - ضوابط احداث بناهای مسکونی

قطعات و اراضی مسکونی در طرح آماده سازی اراضی امامیه به ۲ بخش تراکم متوسط و زیاد تقسیم می شود. با توجه به نقشه پیوست، ضوابط ساختمانی در هر یک از مناطق فوق به شرح زیر است:

۲-۱ - منطقه مسکونی تراکم متوسط

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۳۵ درصد مساحت قطعه زمین
- حداکثر سطح اشغال همکف معادل ۴۵ درصد مساحت قطعه زمین
- محدوده قرارگیری بنا در ۶۰ درصد شمال قطعه زمین
- تبصره: در صورت تجمع قطعات مسکونی با مساحت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع، موقعیت اشغال بلوک ها در داخل قطعه تجمع شده می تواند با رعایت مسایل اشراف، نورگیری مناسب واحدها و هماهنگی احجام ساختمانی در داخل قطعه زمین طراحی شود.
- حداکثر تعداد واحدهای مسکونی برابر با سطح کل زیر بنای مجاز (تراکم ساختمان $1/35 \times$ مساحت قطعه) تقسیم بر متوسط مساحت زیربنای ناخالص مسکونی مجاز (۱۱۰ متر مربع) می باشد. بدیهی است مساحت زیربنای ناخالص واحد مسکونی در این منطقه نباید از ۷۵ متر مربع و زیربنای خالص واحدهای مسکونی نیز نباید کمتر از ۵۰ متر مربع باشد. بعنوان مثال در یک قطعه زمین ۵۰۰ متر مربعی، حداکثر تعداد مجاز واحدهای مسکونی برابر با ۶ واحد خواهد بود که می تواند در اندازه های ناخالص ۷۵ متر مربع و بیشتر ساخته شود.
- احداث یک طبقه زیرزمین یا پیلوت معادل مساحت زیربنای طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، تاسیسات و انباری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز معادل یک محل پارک به ازای هر ۱۰۰ مترمربع خالص مسکونی است که می تواند در زیرزمین و یا پیلوت در نظر گرفته شود. سطح پارکینگ در محاسبه زیر بنا در نظر گرفته نخواهد شد.
- تبصره: در قطعات مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت، در صورت کم بودن سطح پیلوت یا زیرزمین، تامین بخشی از پارکینگ مورد نیاز در محوطه مجاز می باشد.

۲-۲- منطقه مسکونی تراکم زیاد

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۳۵ درصد و حداکثر سطح اشغال همکف برابر ۴۵ درصد مساحت قطعه زمین

تبصره: در این منطقه، تراکم ساختمانی مجاز می تواند به ازای هر ۵ درصد کاهش در سطح اشغال همکف تا ۱۰ درصد افزایش یابد لیکن در هر صورت، سطح اشغال همکف نباید از ۲۵ درصد مساحت قطعه زمین کمتر شود.

- محدوده قرارگیری بنا در ۶۰ درصد شمال قطعه زمین

- حداکثر تعداد مجاز واحدهای مسکونی در یک قطعه زمین منطقه مسکونی تراکم زیاد برابر با سطح کل زیربنا (تراکم ساختمانی مجاز $\times$ مساحت قطعه) تقسیم بر متوسط مساحت زیر بنای ناخالص مسکونی مجاز (۶۵ متر مربع) می باشد. بدیهی است مساحت زیربنای ناخالص واحد مسکونی در این منطقه نباید از ۶۰ متر مربع و زیربنای خالص واحدهای مسکونی نیز نباید کمتر از ۴۰ متر مربع باشد.

- احداث یک طبقه زیرزمین یا یک طبقه پیلوت معادل سطح اشغال طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، تاسیسات، سرایداری و انبارداری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است. - تعداد پارکینگ های مورد نیاز معادل یک محل پارک به ازای هر ۱۰۰ مترمربع خالص مسکونی است که می تواند در زیرزمین و یا پیلوت در نظر گرفته شود. سطح پارکینگ در محاسبه زیربنا در نظر گرفته نخواهد شد.

تبصره: در قطعات مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت، در صورت کم بودن سطح پیلوت یا زیرزمین، تامین بخشی از پارکینگ مورد نیاز در محوطه مجاز می باشد.

۲-۳- مقررات عمومی کاربریهای مسکونی

- سطح زیرزمین (و یا پیلوت) جهت پارکینگ، موتورخانه، انبارداری و سرایداری مورد استفاده قرار می گیرد. ایجاد فضایی جهت گردهمایی ساکنین و یا بازی بچه ها با سرویس های لازم (یک واحد توالت و دستشویی و دوش و یک آبدارخانه) با مجموع مساحت حداکثر ۸۰ مترمربع در زیرزمین و یا پیلوت مجاز است. این فضا جزء مشاعات ساختمان بوده و عمومی است. در منطقه مسکونی تراکم زیاد، مساحت این فضا تا ۱۶۰ متر قابل افزایش می باشد.

- پیش آمدگی و احداث بالکن (بصورت پیش آمده) در معابر عمومی ممنوع است. احداث بالکن و پیش آمدگی در محدوده داخل قطعه زمین مسکونی (مازاد بر سطح اشغال ساختمان) مجاز

بوده و حداکثر مقدار آن برابر $1/20$ متر است.

- چنانچه تراس یا بالکن مسقف باشد نصف مساحت آن جز سطح زیر بنا محسوب می شود.
چنانچه تراس یا بالکن فاقد سقف باشد در هر طبقه که احداث شود جزء زیر بنا محسوب نمی شود.
بهر حال مساحت فوق جزء سطح اشغال ساختمان محسوب می گردد.

- ارتفاع زیر سقف خرپشته تا کف بام نبایستی از $2/4$ متر بیشتر باشد. مساحت خرپشته تا 25 متر مربع جز سطح زیر بنا محسوب نمی شود.

- در ساختمانهایی که با احتساب پیلوت برابر 5 طبقه و بیشتر بوده، احداث پله فرار و آسانسور ضروری است.

- حداقل مساحت حیاط خلوت هایی که به منظور نورگیری برای اتاق و آشپزخانه در نظر گرفته می شود بایستی 12 متر مربع باشد. مساحت 12 متر مربع و بیش از 12 متر مربع جزء زیر بنا محسوب نمی شود. اگر حیاط خلوت در طرفین بنا ایجاد شود مساحت آن باید حداقل 9 متر مربع باشد. در هر حال عرض اینگونه حیاط خلوت ها نباید از 2 متر کمتر باشد.

- در صورتی که طراح، ایجاد فاصله بین ساختمان و بر شرقی و غربی زمین را ضروری تشخیص دهد حداقل فاصله مجاز ساختمان با بر شرقی و غربی زمین معادل 2 متر خواهد بود.

- ایجاد حداقل 2 متر فاصله بین ساختمان و بر شمالی زمین (فقط در صورتی که مجاور پلاک همسایه باشد) در قطعات شمالی (در تمام عرض زمین) الزامی است. مساحت این حیاط خلوت بهر حال نمی باید کمتر از 10 متر مربع باشد.

- میزان پخی در محل برخورد معابر مطابق جدول پیوست می باشد:

۳- ضوابط احداث بناهای تجاری - مسکونی

این کاربری مطابق با نقشه طرح پیشنهادی به دو گروه مقیاس محله‌ای (قطعات واقع در محلات مسکونی) و مقیاس ناحیه‌ای (قطعات واقع در حاشیه شمالی و جنوبی خیابان ۳۵ متری در قسمت میانی محدوده طرح) تقسیم شده است. بر این اساس، ضوابط ساختمانی این کاربری در قالب دو گروه مجزا به شرح زیر می‌باشد:

۳-۱- قطعات تجاری مسکونی مقیاس محله

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۲۴۰ درصد مساحت قطعه
- حداکثر سطح اشغال همکف برابر ۸۰ درصد مساحت قطعه
- محل اشغال بنای تجاری 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 ۱۶۰ درصد مساحت قطعه است.
- حداقل اندازه خالص هر واحد مسکونی در طبقات بالای همکف برابر ۶۰ متر مربع
- احداث کاربری تجاری در طبقه همکف با رعایت سطح اشغال تعیین شده، مجاز می‌باشد.
- ارتفاع مفید واحد تجاری در طبقه همکف ۴ 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 تأسیسات، انبار، سرایداری و سرویس‌های عمومی نیز در زیرزمین قابل تامین خواهد بود.

۳-۲- 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

- محل اشغال بنا در حاشیه معبر اصلی و مجاور خیابان
- 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، فعالیت‌های مختلط اداری و تجاری در مقیاس ناحیه و منطقه نیز می‌تواند در طبقات بالای همکف ایجاد شود. برخی از این فعالیت‌ها شامل عکاسی، دفاتر معاملات املاک، مطب پزشکان و دندانپزشکان، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر وکالت و... می‌باشد.
- حداقل اندازه خالص هر واحد مسکونی در طبقات بالای همکف برابر ۵۰ مترمربع
- احداث کاربری تجاری در طبقه همکف با رعایت سطح اشغال تعیین شده، مجاز می‌باشد.
- 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 ۳۰ مترمربع
- در طبقه همکف، احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری حداکثر معادل ۳۰ درصد زیربنای واحد برای استفاده‌های دفتری همان واحد مجاز است. در این صورت، ارتفاع مفید واحد تجاری در طبقه همکف حداقل برابر ۵/۵ متر می‌باشد، 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 می‌تواند در زیرزمین و مازاد آن نیز در فضای باقیمانده حیاط تعبیه شود. همچنین محل تأسیسات، انبار، سرایداری و سرویس‌های عمومی نیز در زیرزمین قابل تامین خواهد بود. همچنین محل پارک مراجعین نیز در پارکینگ‌های عمومی داخل محدوده طرح تامین شده است.

۴ - ضوابط احداث بناهای خدماتی

۴-۱ - واحدهای تجاری مقیاس محله

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۰۰ 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
- احداث زیرزمین به منظور قرارگیری تأسیسات موتورخانه، و انبارهای مربوط به تجاری مجاز است. در زیرزمین احداث واحدهای تجاری ممنوع است و سرویس های عمومی نیز در صورتی می توانند در زیرزمین قرار گیرند که از نورگیری و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- انواع واحدهای کسب که در حد تأمین حوائج 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 قطعا 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 هر گونه پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی و خیابان ممنوع است.
- حداقل مساحت هر واحد تجاری برابر ۲۰ متر مربع می باشد.
- قطعات مربوط به تجاری یا بصورت مجتمع طراحی گردیده و یا می توانند به صورت مغازه های منفرد، و یا فروشگاه بزرگ تجاری، و یا تلفیقی از آنها باشند.
- پیش بینی محل پارک اتومبیل معادل یک واحد در ازای هر واحد تجاری و بصورت روباز در مجاورت کاربری تجاری ضرورت دارد.



۴-۲- درمانی ناحیه‌ای

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۰۰ درصد مساحت قطعه می باشد.
- سطح اشغال حداکثر معادل ۴۰ درصد مساحت قطعه
- تعداد طبقات حداکثر ۳ طبقه
- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز (با توجه به تأمین بخشی از پارکینگ‌ها 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 بخش‌های آموزشی و رفاهی مرتبط با مراکز درمانی مجاز است. احداث ساختمان بمنظور دایرکردن انواع فعالیت‌های غیر مرتبط و یا واحدهای مسکونی ممنوع است.
- احداث زیرزمین معادل سطح طبقه همکف بمنظور استفاده تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیولوژی و فعالیت‌های 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.

۴-۳- آموزشی (دبستان، راهنمایی و دبیرستان)

- واحدهای آموزشی فوق از نظر زیربنای مورد نیاز و میزان فضای باز تابع مقررات و ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس می باشند ولی موارد ذیل می باید در طراحی آنها رعایت شود:
- تعداد طبقات واحدهای آموزشی تا مقطع تحصیلی راهنمایی حداکثر دو طبقه و برای دبیرستان و هنرستان سه طبقه می باشد.
- موقعیت اشغال با توجه به طرح معماری و ضوابط و مقررات مربوط به آنها می باید تعیین گردد.
- حداکثر سطح اشغال معادل ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین
- موقعیت قرارگیری محدوده کاربری در مجاورت خیابانی که نقش دسترسی اصلی را دارد می باید ۵ متر از بر پیاده‌رو عقب نشینی به منظور تعریض پیاده‌رو داشته باشد تا موجب سهولت رفت و آمد دانش آموزان شود.
- تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز معادل یک واحد به ازاء هر کلاس آموزشی در داخل کاربری برای کارکنان ضرورت دارد.

- پیش‌بینی محل پارک مورد نیاز برای مراجعین در مجاورت کاربری الزامی است.
- احداث یک طبقه زیرزمین معادل سطح زیربنای طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، انباری و تأسیسات بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- زیرزمین ساختمان باید بنحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری وجود داشته باشد.
- دسترسی سواره به واحدهای آموزشی حتی المقدور باید از طریق معابر فرعی صورت گیرد
- تامین دسترسی پیاده از کلیه معابر بلامانع است.

۴-۴-۴ پارک (محل‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای)

- میزان زیربنای قابل احداث در پارکهای محل‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای به ترتیب حداکثر برابر ۵ درصد مساحت زمین برای پارک محل‌ای و ناحیه‌ای، و ۱۰ درصد مساحت زمین برای پارک منطقه‌ای است. کاربری تجاری فقط در پارکهای مقیاس منطقه‌ای مجاز است که زیربنای مجاز تجاری در آن معادل ۲۵ درصد کل زیربنای قابل ساخت به شرط احداث کلیه کاربری‌های مجاز می‌باشد.
- تعداد طبقات در پارک‌های محل‌ای، ناحیه و منطقه‌ای حداکثر معادل دو طبقه است.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل زیربنای طبقه همکف هر ساختمان بمنظور استفاده‌های انبار، تأسیسات و سرویس‌های بهداشتی بدون احتساب در میزان زیربنای مجاز بلامانع است.
- زیرزمین ساختمان باید بنحوی احداث و تجهیز شود که در مواقع اضطراری بعنوان پناهگاه قابل استفاده باشد.
- پیش‌بینی محل پارک اتومبیل برای $\frac{1}{4}$ کارکنان در داخل کاربری الزامی است.
- تامین سرویس‌های بهداشت عمومی مورد نیاز در کلیه پارکها اعم از محل‌ای، ناحیه و منطقه ضروری است.

- پیش‌بینی محل پارک اتومبیل برای مراجعین از طریق طرح داخلی پارک ضرورت دارد.
- تامین دسترسی سواره به داخل کاربری فقط از طریق معابر فرعی مجاز می‌باشد. بدیهی است در مواردی که کلیه معابر مجاور کاربری اصلی پیش‌بینی شده‌اند، معبر کم عرض تر برای تامین دسترسی سواره می‌باید در نظر گرفته شود. همچنین دسترسی پیاده از طریق معابر اصلی مجاز است.

۴-۵-۵ ورزشی

- در این کاربری فقط عملکردهای ورزشی و فعالیت‌های آموزشی مرتبط با آن مجاز است.
- احداث هر نوع واحد مسکونی بمنظور تامین مسکن کارکنان بجز نگهداری و سرایداری بطور

کلی ممنوع است.

- 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.

۴-۵-۱- ورزشی مقیاس ناحیه

- شامل کاربری های ورزشی بصورت سالنهای سرپوشیده و سرباز و فضاهاى جنبی آن
- سطح اشغال طبقه همکف حداکثر معادل ۱۵ درصد مساحت زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۲۵ درصد سطح زمین
- پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعین به تعداد ۲ واحد به ازاء هر صد مترمربع زیربنا در داخل محوطه بصورت روباز یا سرپوشیده تامین شود.
- حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده که حداکثر تا ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر دیوار و بقیه تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متری نرده خواهد بود.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح همکف به منظور استفاده پارکینگ، انباری - تاسیسات و یا کاربری های مشابه مجاز بوده و توصیه می شود زیرزمین به نحوی احداث شود تا بعنوان پناهگاه قابل استفاده باشد.
- دسترسی سواره به واحدهای ورزشی حتی المقدور از معابر فرعی باید صورت پذیرد. بدیهی است دسترسی پیاده از طریق معابر اصلی مجاز است.

۴-۵-۲- ورزشی مقیاس منطقه

- سطح اشغال حداکثر معادل ۲۰ درصد مساحت زمین
- تراکم ساختمانی حداکثر معادل ۳۰ درصد مساحت زمین
- تعداد طبقات حداکثر ۴ طبقه
- پارکینگ مورد نیاز کارکنان و بازیکنان به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارک در داخل محوطه منظور شود.
- پارکینگ مراجعین در مجاورت کاربری از طریق طرحهای آماده سازی پیش بینی شود.
- حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده که حداکثر تا ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر دیوار و بقیه تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متری نرده خواهد بود.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل زیربنای طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، انباری، تاسیسات و استفاده های مشابه مجاز بوده و توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز گردد که بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری قابل استفاده باشد.

- تامین دسترسی سواره به مراکز ورزشی باید فقط از طریق معابر فرعی مجاور قطعه صورت گیرد.
- دسترسی پیاده از معابر اصلی بلامانع می باشد.

۴-۶- اداری

- تراکم ساختمانی حداکثر معادل ۱۲۰ درصد مساحت قطعه زمین
- سطح اشغال حداکثر معادل ۳۰ درصد مساحت قطعه
- تعداد طبقات حداکثر ۴ طبقه بدون احتساب زیرزمین
- تعداد پارکینگ های مورد نیاز به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا یک واحد در داخل کاربری بمنظور استفاده کارکنان
- پیش بینی پارکینگ مراجعین در مجاورت کاربری از طریق طرحهای آماده سازی صورت پذیرد.
- حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده که حداکثر تا ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر دیوار و بقیه تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متر نرده خواهد بود.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل مساحت طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، انباری، تأسیسات و سرویس های بهداشتی بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- زیرزمین ساختمان باید بنحوی احداث شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری وجود داشته باشد.
- دسترسی سواره به این کاربری از طریق معابر اصلی مجاز نمی باشد و فقط از معابر فرعی باید صورت گیرد.

۴-۷- فرهنگی و مذهبی

۴-۶-۱- مذهبی

- حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری معادل ۱۰۰ درصد مساحت قطعه است.
- ضریب اشغال حداکثر معادل ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین
- تعداد طبقات حداکثر دو طبقه
- تهیه طرح ویژه برای مراکز مذهبی صورت دارد.
- پیش بینی محل پارک اتومبیل بصورت روباز در مجاورت کاربری خصوصاً در مساجدی که دارای سالنهای مجالس ترحیم و غیره می باشد از طریق طرح های آماده سازی ضروریست.
- دسترسی سواره به مساجد فقط از طریق معابر فرعی مجاور قطعه مجاز می باشد. بدیهی است دسترسی پیاده از معابر اصلی مجاز است.

۴-۷-۲- فرهنگی منطقه

- تراکم ساختمانی در این کاربری حداکثر معادل ۹۰ درصد مساحت قطعه زمین است.
- ضریب اشغال در طبقه همکف حداکثر معادل ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین
- تعداد طبقات حداکثر سه طبقه
- تهیه طرح ویژه منطبق بر ضوابط خاص مکانهای فرهنگی برای ساختمانهایی که در این کاربری مستقر می شوند، ضرورت دارد.
- تامین پارکینگ مورد نیاز معادل یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا برای استفاده کارکنان در داخل کاربری و پیش بینی محل پارکینگ مراجعین از طریق طرح های آماده سازی الزامی است.
- حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده که حداکثر تا ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر دیوار و بقیه تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متری نرده خواهد بود.
- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف بمنظور استفاده پارکینگ، تاسیسات و انباری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز شود که در مواقع اضطراری بعنوان پناهگاه مورد استفاده قرار گیرد.
- تامین دسترسی سواره به واحد فرهنگی فقط از معابر فرعی حاشیه قطعه مجاز می باشد و دسترسی سواره از خیابانهای اصلی مجاز نمی باشد. بدیهی است دسترسی پیاده از طریق خیابان های اصلی مجاز است.

۴-۸- بیمارستان

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین.
- حداکثر سطح اشغال همکف معادل ۲۰ درصد مساحت قطعه زمین
- تعداد طبقات حداکثر ۴ طبقه
- تعداد پارکینگ مورد نیاز معادل یک واحد محل پارک به ازاء هر تخت در داخل کاربری بمنظور استفاده کارکنان
- پیش‌بینی محل پارک مراجعین در مجاورت کاربری از طریق طرحهای آماده‌سازی الزامی است.
- حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده که حداکثر تا ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر دیوار و بقیه تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متر نرده خواهد بود.
- احداث دو طبقه زیرزمین که هر کدام حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند، در کلیه کاربریهای بهداشتی بمنظور استفاده تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت‌های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- زیرزمین ساختمان باید بنحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری میسر باشد.
- تامین دسترسی سواره به واحد بیمارستانی فقط از خیابانهای فرعی حاشیه کاربری مجاز می‌باشد. بدیهی است دسترسی پیاده با تعبیه پیش‌ورودی مناسب از خیابان اصلی مجاز است.
- احداث مراکز بهداشتی - درمانی می‌باید براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی صورت پذیرد.

۴-۹- میدان میوه و تره بار

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۶۰ درصد مساحت کل محدوده زمین کاربری میوه و تره بار
- حداکثر سطح اشغال طبقه همکف معادل ۳۰ درصد مساحت کل محدوده زمین کاربری میوه و تره بار
- حداقل اندازه تفکیک واحدهای تجاری معادل ۴۵ متر مربع
- احداث نیم طبقه در بالای طبقه همکف و در بالای هر واحد تجاری (حداکثر معادل ۴۰ درصد زیربنای هر واحد) برای استفاده‌های دفتری همان واحد تجاری مجاز است. در این صورت، ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقه همکف حداقل معادل ۵/۵ متر می باشد.
- پارکینگ‌های مورد نیاز جهت کارکنان و مراجعین می بایست از طریق طرح معماری مربوطه در داخل کاربری پیش‌بینی شود.
- در ساختمانهای خدماتی میدان میوه و تره بار، احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح زیربنای طبقه همکف بمنظور استفاده تأسیسات و انباری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می باشد.
- توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز شود که در مواقع اضطراری بعنوان پناهگاه قابل استفاده باشد.
- توصیه می شود به منظور جلوگیری از مشکلات دسترسی، ورودیهای مجموعه از خیابان‌های اصلی حاشیه طراحی شود و نحوه ورود و خروج نیز حتماً مجزا باشد.
- طراحی واحدهای مذکور باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفاء حریق صورت پذیرد.

۴-۱۰- کارگاه و صنایع

در محدوده زمین کارگاه و صنایع، حداکثر ۷۰ درصد از سطح کل محدوده زمین به مجتمع‌های خدمات کارگاهی و صنعتی، حداقل ۲۰ درصد کل زمین به شبکه معابر و ۱۰ درصد نیز به خدمات عمومی و پارکینگ اختصاص می‌یابد. اندازه حداقل مجتمع‌های خدمات کارگاهی و صنعتی برابر ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد. با توجه به این اصول، ضوابط ساختمانی در مجتمع‌های فوق به شرح زیر است:

- حداکثر تراکم ساختمانی هر مجتمع برابر ۸۰ درصد مساحت قطعه
- حداکثر سطح اشغال همکف هر مجتمع برابر ۶۰ درصد مساحت قطعه
- حداقل اندازه تفکیک واحدهای کارگاهی در داخل هر مجتمع برابر ۴۵ مترمربع
- در طبقه همکف، احداث نیم طبقه در داخل هر واحد کارگاهی حداکثر معادل ۵۰ درصد زیربنای واحد برای استفاده‌های دفتری همان واحد کارگاهی مجاز است. در این صورت، ارتفاع مفید واحد کارگاهی حداقل برابر ۵/۵ متر می‌باشد، و زیربنای مذکور در تراکم ساختمانی مجتمع منظور می‌شود.

- هر مجتمع کارگاهی مجاز به داشتن یک دسترسی سواره از خیابان اصلی و یا فرعی است.
- آن دسته از مجتمع‌های کارگاهی که نیاز به واحدهای فروش و نمایشگاهی جهت ارایه و فروش محصولات دارند، می‌توانند واحدهای فوق را در حاشیه خیابان دسترسی احداث نمایند. این واحدها می‌توانند ۲ طبقه باشند که بخش همکف اختصاص به عملکردهای نمایشگاهی و فروش داشته و طبقه اول اختصاص به دفاتر کارکنان داشته باشد.
- تبصره: واحدهای فروش و نمایشگاهی می‌توانند در دو طبقه کامل طبق توضیحات بند فوق ساخته شوند، لیکن تراکم کل ساختمانی هر مجتمع شامل واحدهای کارگاهی و واحدهای فروش و نمایشگاهی نباید از ۸۰٪ مساحت هر مجتمع تجاوز نماید.
- احداث خدمات جنبی نظیر سرویس‌های بهداشتی، آبدارخانه و فضای غذاخوری عمومی در اینگونه مجتمع‌ها الزامی است، که در تراکم ساختمانی منظور خواهد شد.
- احداث یک طبقه زیرزمین به منظور استفاده تأسیسات، انبارداری و خدمات جنبی، ضمن در نظر داشتن امکان استفاده پناهگاه در مواقع اضطراری بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.

※ طراحی واحدهای مذکور می‌باید با توجه به استانداردها و ضوابط مربوط به اطفای حریق صورت پذیرد.

۴-۱۱- ترمینال

(الف): ضوابط عمومی

- کل محدوده زمین ترمینال می باید مورد طراحی قرار گرفته، و در طراحی آن کلیه مسائل ویژه این گونه مراکز از قبیل مسائل دسترسی، محل سوار شدن مسافر، پارکینگ ها، مسیرهای پیاده برای خریداران و خدمات جنبی می باید ملحوظ شود.

- مراکز مذکور شامل محوطه سازی ها، خدمات مورد نیاز، و ابنیه مختلف که در طراحی ملحوظ شده اند، می باید ابتدا ساخته و پس از احداث، واگذار و یا بفروش رسند. واگذار کردن واحدهای منفرد به متقاضیان، و ساخت هر واحد بصورت منفرد توسط متقاضیان مجاز نمی باشد.

- در طراحی مراکز مذکور می توان مرحله بندی برای اجرا را به نحوی که آسیب به عملکرد قسمت های احداث شده وارد نیاورد، پیش بینی نمود. در این صورت هر مرحله می تواند بصورت کامل احداث شده و سپس به متقاضیان واگذار و یا بفروش رسد.

(ب): ضوابط ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۴۰ درصد مساحت کل محدوده زمین کاربری ترمینال
- حداکثر تعداد طبقات برابر ۳ طبقه
- حداکثر سطح اشغال معادل ۲۰ درصد مساحت کل محدوده زمین کاربری ترمینال
- حداکثر سطح غرفه های تجاری و پذیرائی معادل ۱۵ درصد مساحت زیربنای مجاز
- پیش بینی محل پارک اتومبیل برای کارکنان به ازاء هر نمایندگی مسافری معادل دو محل پارک در داخل کاربری ضروری است.
- پیش بینی پارک اتومبیل برای مراجعین در داخل کاربری از طریق طرحهای آماده سازی الزامی است.
- مساحت فضاهای سرپوشیده برای پیاده و سوار شدن مسافران و پارک اتوبوس ها و مینی بوس ها در تراکم مذکور لحاظ نمی گردد.
- حصار محوطه در مجاورت شبکه معابر عمومی بصورت ترکیبی از دیوار و نرده که حداکثر تا ارتفاع ۱۲۰ سانتی متر دیوار و بقیه تا ارتفاع حداکثر ۲۲۰ سانتی متری نرده خواهد بود.
- احداث یک طبقه زیرزمین در بخش های اداری بمنظور استفاده انبار، تأسیسات، سرویس های بهداشتی و پارکینگ کارکنان بدون احتساب در زیربنای مجاز بلامانع است.
- توصیه می شود زیرزمین بنحوی احداث و تجهیز شود که بعنوان پناهگاه در مواقع اضطراری قابل استفاده باشد.
- تأمین دسترسی سواره از طریق ورودی و خروجی مجزا، از معابر مجاور به شرط رعایت ضوابط ایمنی ترافیک مجاز است، که از طریق طرح های آماده سازی می باید پیش بینی شود.