



ضوابط شهرسازی و معماری جزیره کیش

معاونت معماری و شهرسازی

تابستان ۱۴۰۲

حدود ضوابط : حدود این ضوابط شامل قوانینی است که در قطعات کوچک تفکیکی (حدود ، کمتر از ۱۰۰۰ m²) و در شهرک های واگذار شده از سوی سازمان منطقه آزاد کیش جاری می باشند . ضوابط و مقررات سایر قطعات تفکیکی و قطعات خاص بر اساس طرح جامع کیش و با نظر شورای شهرسازی و معماری تعیین می شود .

شورای شهرسازی و معماری کیش : عالی ترین مرجع تصمیم گیری شهری است که با توجه به طرح جامع مصوب و راهبری آن در احداث شهری مدرن تشکیل شده است . سیاست گذاری در هدف تعیین شده طرح جامع و حل و فصل کلیه مسائل شهری که به نحوی در مقررات و آئین نامه های اجرائی مبهم یا مسکوت مانده و همچنین تایید و تصویب آئین نامه های اجرائی شهرسازی و موارد متفرقه ساخت و ساز (که با توجه به اهمیت آنها مستلزم بررسی ویژه می باشند) از وظایف این شورا می باشد .

دستور نقشه

مدرکی است که کلیه ضوابط و دستورالعمل های مورد نیاز برای تهیه نقشه ها و مدارک فنی هر پروژه در قطعه اختصاص یافته را به صورت اختصاصی اعلام می نماید . این مدرک بر اساس درخواست رسمی سرمایه گذار به همراه رونوشت قرارداد معتبر سازمانی (یا سند ثبتی برای اراضی دارای سند) به همراه کروکی و صورتمجلس تحویل زمین به دبیرخانه از سوی حوزه شهرسازی صادر می شود .

مجوز ساخت (پروانه)

مجوزی است که از سوی شهرسازی به متقاضیان احداث ساختمان در سطح شهر داده می شود . به موجب آن ، سرمایه گذار مجاز خواهد بود در قطعه تعیین شده ، با رعایت ابعاد مندرج در برگه و بر اساس نقشه های مصوب شهرسازی که پیوست پروانه می باشد و طبق سطوح تعیین شده و سایر ضوابط فنی اقدام به احداث بنا نماید . مالک مکلف است قبل از شروع به هرگونه ساخت و ساز یا تغییر در بنا کتباً به شهرسازی اطلاع داده و اقدام به اخذ مجوز مطابق ضوابط نماید .

- پروانه ساخت بر اساس مفاد قرارداد واگذاری زمین (یا سند ثبتی) صادر می گردد .
- پروانه ساخت قطعات خاص به تشخیص حوزه شهرسازی و با ضوابط اختصاصی حوزه شهرسازی یا شورای عالی شهرسازی و معماری جزیره کیش صادر می گردد .

برگه شروع عملیات

مجوزی است کتبی که برای شروع عملیات اجرائی ساخت پس از صدور پروانه صادر می شود .
مهندس ناظر پروژه پس از اخذ مجوز ساخت با مراجعه به امور مهندسیین ناظر حوزه شهرسازی درخواست مدرک یاد شده را می نمایند . پس از دریافت مدرک توسط سرمایه گذار و مهندس ناظر تکمیل و پس از نصب تابلو مشخصات پروژه در محل پروژه برگه یاد شده مجدداً به امور مهندسیین تحویل می شود .
پس از بازدید کارشناس مربوط از قطعه و تابلو نصب شده برگه تایید و ثبت دبیرخانه می شود و امکان اجرای عملیات ساخت در قطعه فراهم می شود .

مراحل صدور پروانه

مراحل صدور پروانه ساختمانی به شرح ذیل می باشد :

- ۱- ارائه درخواست رسمی به همراه مدارک مورد نیاز به دبیرخانه شرکت عمران و خدمات شهری
- مدارک مورد نیاز (که در برگه درخواست رسمی ذکر گردیده اند) به شرح ذیل است :
 - ۱-۱- اصل و کپی قرارداد و الحاقیه های مربوطه (در صورت وجود) بدیهی است که قرارداد مربوطه از لحاظ دوره ساخت می بایست معتبر باشد .
 - ۱-۲- اصل و کپی کروکی ممهور زمین .
 - ۱-۳- اصل و کپی صورتمجلس تحویل زمین .
 - ۱-۴- اصل و کپی وکالتنامه رسمی (در صورت وجود) .
 - ۱-۵- فرم های تکمیل شده تعهد ناظر (که می بایست توسط مهندس ناظر معتبر تکمیل و در امور مهندسیین ناظر حوزه شهرسازی تایید شوند) .
 - ۱-۶- سه سری نقشه معماری که مطابق دستور نقشه و سه سری نقشه سازه که مطابق مقررات ملی ساختمان تهیه شده باشد و همگی دارای امضاء معتبر باشد .
 - ۱-۷- برای کلیه ساختمان های عمومی و همچنین ساختمان های خصوصی بالای ۱۰۰۰ مترمربع ارائه نقشه های تأسیسات برقی و مکانیکی (تا قبل از آغاز عملیات سفت کاری) که دارای امضاء معتبر باشند الزامی است .
- ۲- بررسی مدارک ارائه شده قراردادی از نظر اعتبار و تشکیل پرونده و مهر ورود نقشه ها
- ۳- بررسی و تایید نقشه های معماری مطابق ضوابط شهرسازی و معماری
- ۴- بررسی و تایید نقشه های سازه مطابق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه های مرتبط

- ۵- تهیه پیش نویس مجوز ساخت و ارسال به واحد درآمد شرکت برای اخذ پذیره ها بر اساس مصوبات حوزه اقتصادی و سرمایه گذاری و شورای شهرسازی و معماری
- ۶- پرداخت مبلغ حق پذیره توسط سرمایه گذار و ارائه رسید مالی به واحد درآمد
- ۷- کنترل مجدد کلیه مدارک و تایپ پروانه ساخت و تایید آن توسط کارشناسان و معاونت شهرسازی و زیباسازی
- ۸- بررسی و مطالعه و امضاء مجوز ساخت تایپ شده توسط سرمایه گذار و مهندس ناظر و دریافت نسخ مرتبط پروانه و نقشه ها

تعاریف پایه معماری

آپارتمان : آپارتمان عبارتست از ساختمانی که دارای بیش از یک واحد مستقل برای سکونت ، فعالیت اقتصادی و ... باشد . در این نوع ساختمان ، حیاط ، پارکینگ ، راهرو ، راه پله ، و ... غیر اختصاصی بوده و به صورت مشترک مورد استفاده قرار می گیرد .

آسانسور : وسیله ای برای ساختمانها است که بمنظور جابجایی عمودی افراد ، بار و یا هر دو در تراز های معین توقف می کند و دارای یک کابین می باشد .

آشپزخانه : آشپزخانه ، فضایی است مجزا که خاص پخت و پز مورد استفاده قرار می گیرد و اغلب دارای ظرفشویی است .

آکس : خطی است که از محور سطح و حجم عبور کرده و شکل قرینه را ظاهر مینماید.

ساختمان بلندمرتبه : ساختمانهایی شامل ۹ طبقه بر روی پیلوت و یا بالاتر ، جزء ساختمانهای بلندمرتبه می باشند .

اتاق : عبارتست از فضای مسقف و محصور در ساختمان که حد اقل $4 m^2$ سطح و $2 m$ ارتفاع دارد دارای نور مستقیم یا غیر مستقیم است. گاراژ، ایوان، بالکن ، راهرو، حمام، توالی اتاق نیستند

ارتفاع ساختمان : فاصله عمودی بلند ترین نقطه دست انداز پشت بام تا تراز کف و در سقفهای شیبدار متوسط سطح شیب نسبت به تراز کف گذر ارتفاع ساختمان گویند .

انبار : انبار ، مکان یا محوطه محصور است که تمام یا قسمتی از آن برای نگهداری کالا در نظر گرفته شده است . انبارها بر حسب نوع ساختمان (سرباز ، سرپوشیده ، ..) نوع بهره برداری (اختصاصی و عمومی) ، نوع تجهیزات (مکانیزه ، سردخانه ، سیلو ، انبار غله، مخزن و ...) و سایر ویژگیها تقسیم بندی می شود.

باد غالب (چیره باد) : بادی که در محل ، با پهنه ای در یک جهت مشخص می وزد و زیادی آن از سایر بادهایی که در آن محل می وزد به مراتب بیشتر است .

بالکن : به فضایی گفته می شود که اغلب بصورت پیش آمدگی یا فرورفتگی در داخل ساختمان ساخته می شود . عملکرد بالکنها بیشتر بمنظور هواخوری نشستن و گذران اوقات فراغت در نظر گرفته شد .

بلوک : قطعه زمینی است که بوسیله خیابانهایی که یکدیگر را قطع می کنند ، محدود شده است .

بر زمین: آن وجه از قطعه زمین که در بر خیابان قرار می گیرد. اگر یک قطعه زمین مشرف به دو خیابان باشد، به آن قطعه دو بر، اگر به سه خیابان مشرف باشد، سه بر و اگر مشرف به دو خیابان متقاطع باشد به آن قطعه دو نبش می گویند.

پاسیو: فضای باز داخل ساختمان که برای تأمین نور و هوای اطاقها و سرویسهها ایجاد می شود.

پارک: محدوده ای در داخل شهر است که درختکاری شده و با گلکاری، چمنکاری و محوطه سازی تزیین شده باشد.

پارکها را معمولاً با توجه به وسعت و پوشش خدماتی که برای شهروندان ایجاد می نمایند، به انواع زیر تقسیم می کنند: (۱) محله ای (۲) ناحیه ای (۳) منطقه ای (۴) فرامنطقه ای

پارکینگ: فضا یا محوطه محصور یا غیر محصور است که تمام یا قسمتی از آن برای توقف (پارک) وسایل نقلیه موتوری در نظر گرفته شده است.

پارکینگ مزاحم: به پارکینگی اطلاق می گردد که مانع ورود و خروج حداکثر یک خودرو در پارکینگ مجاور خود شود.

پخ: قاعده مثلثی است که دو ضلع آن از دو گذر متقاطع تشکیل شده و طول آن توسط شهرداری مشخص می شود.

پذیرایی: (پذیرش، محل پذیرش مهمان)، فضا یا اتاقی است که با تزیینات و نظافت مکرر همیشه برای پذیرایی و ورود مهمان آماده است.

پذیره: عوارضی که شهرسازی با توجه به دستورالعمل های حوزه اقتصادی و عمرانی و زیربنائی ابلاغ گردیده، از کاربریهای انتفاعی متفاوت بهنگام صدور پروانه ساختمانی دریافت می نمایند.

پله فرار: راه پله مستقلی است که هنگام حوادث غیر مترقبه مانند آتش سوزی و بمنظور خروج سریع ساکنین در ساختمانهای بیش از ۶ طبقه (۵ طبقه روی پیلوت یا شش طبقه روی زمین) احداث میگردد. محل استقرار پله فرار باید بصورتی باشد که دسترسی به آن از کلیه طبقات تامین بوده و امکان پذیر باشد.

پیش آمدگی ساختمان (کنسول): احداث و توسعه ساختمان علاوه بر حد ملک که در فضای ساختمان که در فضای پیاده رو ایجاد می شود، پیش آمدگی یا کنسول نام دارد. بر اساس ضوابط شهرسازی حداقل ارتفاع کنسول از کف پیاده رو باید ۳/۵ m باشد و طبق ضوابط، پیش آمدگی در گذرهای زیر ۱۲ m ممنوع، در گذرهای با عرض ۱۲ m تا ۲۰ m حداکثر ۸۰ cm و در گذرهای با عرض ۲۰ m و بیشتر حداکثر ۱/۲۰ m می باشد.

پیلوت: طبقه همکف ساختمان که همتراز کف معبر بوده و بدون دیوارهای جانبی است. ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت حداقل ۲/۵۰ m و حداکثر ۶۰/m ۲ است و برای تأمین پارکینگ مورد نیاز ساختمان مورد استفاده قرار می گیرد.

تراکم ساختمانی: نسبت سطح زیربنای مفید ساختمان به مساحت قطعه زمینی که آن ساختمان در آن بنا شده است. بعبارتی اگر مساحت زیربنای مفید ساختمان A، مساحت قطعه زمین مورد نظر S و تراکم ساختمانی T باشد، رابطه زیر بین آنها برقرار است: $T = A / S$

تراس (مهتابی): سطحی از ساختمان که غیر مسقف و یا با پوشش مجوف میباشد. (بغیر از بام)

تراز کف: در زمینهای مسطح، تراز پیاده رو گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت و در زمینهای شیبدار متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه پیاده رو گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت را تراز کف می گویند.

حیاط خلوت : فضای باز غیرمتصل به فضای باز اصلی قطعه مالکیت است که احداث آن بمنظور نورگیری و تهویه ساختمان می باشد. در صورت رعایت ابعاد این فضا بر اساس ضوابط، مساحت آن خارج از سطح زیربنا و جزء فضای باز محاسبه می گردد.

خرپشته : نوعی طاق، پوشش شیب دار، پوشش مسطح شیب دار، شیروانی با شیب دوسویه، و یا طاقی است که میانش بلند و اطرافش پست باشد. در اصطلاح به اتاقی گویند که برسر آخرین پله که بر سر راه ورودی بام است قرار دارد.

خط زمین : مرزهای یک قطعه زمین را خط زمین می گویند که بیشتر تقسیمات و فرامین منطقه بندی و انواع مختلف خطوط زمین (جلو، عقب، طرفین) را دقیقاً تعریف می کنند. چنین خطوطی، پایه ای برای تعیین عقب نشینی ها، حیاط ها، وضوح دید و ... را فراهم می آورند.

داکت : فضایی عمودی جهت عبور شبکه تأسیسات و تهویه بخشی از فضاهای طبقات تا بام ساختمان می باشد.

رمپ : رمپ، راهی است که در محل تقاطع های غیر همسطح، از یک مسیر منشعب و به مسیر دیگر متصل می شود.

رایزر : محل عبور لوله ها و شبکه تأسیساتی طبقات ساختمان می باشد.

راهرو : راهی در داخل ساختمان که اتاقها و قسمت های مختلف ساختمان را به یکدیگر وصل می کند.

زیر زمین : طبقه ای از ساختمان که بالای سقف آن از کف متوسط گذر مجاور ساختمان حداکثر ۱۲۰ cm بالاتر، یا بیش از ۵۰ درصد ارتفاع آن پایین تر از کف متوسط خیابان یا معبر مجاور باشد. یک ساختمان بنا بر مقتضیات می تواند بیش از یک طبقه زیر زمین داشته باشد.

زیربنا (سطح ساختمانی) : مجموع سطح زیربنا در طبقه همکف و دیگر طبقات مجاز که در یک قطعه زمین احداث شده اند

ساختمان : ساختمان، سازه ثابت، مسقف و محصور است که بوسیله دیوارهای مستقل یا مشترک از بناهای همجوار کاملاً مجزا شده باشد.

ساختمان مسکونی : ساختمان مسکونی، بنایی است که بمنظور سکونت ساخته شده یا مورد استفاده واقع شود.

سالن چندمنظوره : سالن چندمنظوره، مکان سرپوشیده ای است که دارای امکانات و استانداردهای لازم برای انجام تمرینات چند کاربری است.

سطح ناخالص طبقات : جمع کل مساحت طبقات ساختمان با در نظر گرفتن دیوارهای خارجی.

سوله : ساختمانی فلزی که اتصالات قطعات آن با پیچ و مهره بوده و امکان پوشش دهنه های بزرگ را دارا است. این ساختمان بعنوان صنعتی، کارگاه و انبار مورد استفاده قرار می گیرد.

شیب : میزان سر بالایی یا سرازیری زمین را شیب می گویند. به طور کلی، شیب هر امتداد عبارتست از نسبت اختلاف ارتفاع میان دو نقطه ابتدایی و انتهایی به فاصله افقی میان همان دو نقطه.

کاربری خدمات عمومی : استفاده از قطعه مالکیت جهت احداث آن دسته از خدماتی که مستقیماً از سوی سازمان منطقه آزاد و یا ارگانهای دولتی ارائه می شود و یا اداره و کنترل آنها بنحوی با سازمان منطقه آزاد و یا ارگانهای دولتی مربوط است. اینگونه خدمات در انواع ذیل دسته بندی می شوند.

- اداری : سازمان مرکزی منطقه آزاد کیش و ادارات، شرکتهای و موسسات وابسته به آن، نهادها و دیگر ارگانهای دولتی و وابسته

- انتظامی : مراکز نظامی و انتظامی .

- آموزش عالی فنی و حرفه ای : مدارس عالی و دانشگاهها ، مراکز تربیت معلم و مراکز آموزش فنی و حرفه ای .

- آموزشی : شامل کودکانستان ، دبستان ، مدرسه راهنمایی ، دبیرستان و هنرستان اعم از دخترانه و پسرانه می باشد.

- درمانی : شامل بیمارستان ، درمانگاه ، کلینیک و تاسیسات جانبی آنها می باشد .

- بهداشتی : شامل واحدهای بهداشتی و تاسیسات جانبی آنها می باشد .

- پذیرایی و گردشگری : شامل کلیه مراکز سیاحتی تحت نظر موسسه توسعه سیاحتی می باشد .

- فضای سبز و فضای باز عمومی : شامل محل بازی و باغ کودکان ، شهرکهای بازی ، پارکها ، فضای سبز و فضای باز عمومی می باشد .

- مذهبی : مساجد

- فرهنگی : شامل حسینیه و تکیه ، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، کتابخانه عمومی ، نمایشگاه ، موزه و مراکز فرهنگی و هنری تحت نظر موسسه توسعه سیاحتی شامل سینماها و تئاترها می باشد .

- ورزشی : شامل فضاهای روباز و سرپوشیده ورزشی ، مجتمعهای ورزشی و استادیوم ها .

مازاد زمین : عبارتست از مساحت قطعه زمین مورد نظر منهای فضای سطح اشغال .

مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین : مساحت قابل محاسبه از ابعاد مندرج در اوراق قانونی مالکیت می باشد .

مشاع : ملکی که مشترک بین دو یا چند نفر باشد و قسمت هر یک مفروض و محدود نشده باشد .

واحد اداری : عبارتست از وزارتخانه ، سازمان ، اداره دولتی و ارگان عمومی که خدمات اداری و رفاهی ارائه می نماید .

واحد مسکونی : عبارت از تمام یا قسمتی از یک ساختمان است که حداقل شامل یک اتاق و سرویس (حداقل یک توالی) مستقل بوده و دارای ورودی مستقیم یا غیرمستقیم از معبر عمومی باشد. شکل متعارف آن، خانه معمولی و واحد آپارتمانی است که برای سکونت یک خانوار ساخته می شود .

واحد صنعتی : عبارتست از کارخانه یا یک مجتمع صنعتی و واحدهای تابعه که تحت یک نام فعالیت می کند .

واحد همسایگی : عبارتست از تجمیع چند واحد مسکونی که در آخرین قسمت سلسله مراتب دسترسی مشترک می باشد .

ضوابط عمومی ساخت و ساز

۱ - ضوابط و مقررات زیرزمین

- تعریف : زیرزمین طبقه‌ای که ارتفاع زیر سقف آن تا کف محوطه مجاور حداکثر به میزان ۹۰cm و حداکثر ارتفاع طبقه آن از کف تمام شده تا زیرسقف ۲/۶ m باشد .
- در صورتیکه زیرزمین در زیر ساختمان احداث شود ، حداکثر ارتفاع مجاز روی طبقه همکف از کف محوطه مجاور ۱/۲ m است .
 - در صورتیکه زیرزمین در خارج از سطح زیر ساختمان باشد ، روی سقف زیر زمین می بایست هم امتداد کف محوطه باشد . (زیرزمین دفنی)
 - ارتفاع کف محوطه از معبر دسترسی باید بین ۲۵ cm تا ۴۰ cm باشد .
 - احداث زیر زمین در کاربریهای مختلف فقط به منظور استفاده از پارکینگ ، تأسیسات و انباری و تنها در موارد ذیل مجاز و جزء زیر بنا محسوب نمی گردد .
- الف - در اراضی شیب دار به منظور استفاده بهینه از این سطوح در صورتی که نیازی به حفاری قابل ملاحظه نباشد.
- ب - در اراضی که بر اساس گزارشات آزمایش مکانیک خاک از مؤسسات رسمی و معتبر و با تأییدیه مؤسسات فنی ذیربط سازمان منطقه آزاد کیش ، از خاک سست برخوردار بوده و به منظور ایجاد فونداسیون ، لازم است که این قشر از خاک جابه جا شده وبدون حفاری اضافه امکان ایجاد زیر زمین وجود دارد .
- تبصره : در سایر موارد می بایست موضوع در کمیته فنی مطرح گردد .

۲ - ضوابط مربوط به پخ‌ها

- احداث ساختمان در تقاطع دو گذر مستلزم ایجاد پخ می باشد و احداث در ماشین رو در پخ ممنوع است .
 - رعایت حداقل فاصله ۱ متر بین حجم ساختمان تا پخ مجاور الزامی است .
 - رعایت پخ در زمین های مجاور دو گذر که در نقشه های تفکیکی لحاظ نشده مطابق شرایط ذیل می باشد :
- * پخ در کوچه های که هر دو آنها ماشین رو نیست به طول ثابت ۱ متر
 - * پخ در کوچه هایی که یکی از آنها ماشین رو نیست به طول ثابت ۱/۵ متر
 - * پخ در تقاطع دو گذرسواره برابر یک دهم مجموع عرض دو گذر
- تبصره : پخ که بمنظور اصلاح هندسی معابر اجرا می گردد ، موجب کاهش تعداد واحدها نمی شود .

۳ - پارکینگ

- حداقل فضای مفید مورد نیاز برای تأمین یک واحد پارکینگ $m \ 2/5 \times 5$ می باشد .
- فاصله محور به محور ستون ها جهت پارک دو اتومبیل ، حداقل $m \ 5$ می باشد .
- فاصله محور به محور ستون ها جهت پارک ۳ اتومبیل ، حداقل $m \ 7/5$ می باشد .
- حداقل فضای مفید مورد نیاز برای تأمین یک واحد پارکینگ معلولین $m \ 3/5 \times 5$ می باشد .
- حداقل شعاع گردش مناسب جهت ورود و خروج اتومبیل $m \ 5 \times 5$ است .
- مساحت هر پارکینگ سواری تأمین شده در سطح با احتساب فضای ورود و خروج حداقل $m^2 \ 25$ بوده و در محاسبات منظور می شود بدیهی است مساحت کمتر از آن پارکینگ محسوب نخواهد شد مگر اینکه با ارائه نقشه جانمایی و طبق ضوابط ارائه شده میزان کمتری مورد نیاز باشد .
- حداقل ارتفاع راه ورودی پارکینگ سواری $m \ 1/80$ است .
- ابعاد پارکینگ مینی بوس $m \ 3 \times 10$ بوده و هزینه کسری آن دو برابر پارکینگ سواری است .
- مساحت هر پارکینگ مینی بوس تأمین شده در سطح با احتساب فضای ورود و خروج حداقل $m^2 \ 50$ است و در محاسبات منظور می شود .
- از هر خیابان فقط یک راه ورودی به پارکینگ مجاز خواهد بود . (در صورت نیاز بازا هر $m \ 25$ طول بر احداث یک در ماشین رو بلامانع است)
- برای واحدهایی که دو در ماشین رو ایجاد نموده و از قبل پایان کار دریافت داشته اند ، تمدید پایان کار با وضع موجود بلامانع می باشد . (در تعمیرات کلی یا بازسازی ساختمان ، اصلاح شود)
- در مورد ساختمانهای شمالی و ساخت و سازهای آتی تنها یک دسترسی سواره مجاز خواهد بود و درنقشه های دریافتی باید دسترسی و جانمایی پارکینگ مشخص شده باشد .
- زیر زمین های اختصاص داده شده به پارکینگ باید امکان دسترسی مستقیم به طبقات را داشته باشند . (راه پله - آسانسور)
- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی پارکینگ برای حداکثر $m \ 25$ واحد $m \ 3/5$ و برای بالاتر از $m \ 25$ واحد $m \ 5$ و با حداکثر شیب 15% میباشد .
- در صورت تأمین مسیر ورود و خروج مستقل برای پارکینگ ها حداقل عرض $m \ 3/5$ مجاز است .
- در کلیه حوزه های اراضی در صورتی که به تشخیص کمیته فنی شورا امکان تأمین کلیه پارکینگها وجود نداشته باشد موضوع جهت اتخاذ تصمیم به شورا ارجاع خواهد شد .
- تبصره: تأمین تعداد پارکینگ مورد نیاز در کاربریهای مختلف مطابق با جداول مربوطه یا دستور نقشه اعلامی می باشد .
- در کاربری هتل الزامی به تأمین پارکینگ نمی باشد و بسته به نوع طراحی هتل تعداد پارکینگ مورد نیاز قابل واگذاری می باشد. (بند ۵ مصوبات سومین جلسه شورای شهرسازی ۱۳۹۸)
- در کاربری مسکونی به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ تأمین گردد و براساس ضوابط قبلی میزان کسری پارکینگ ها قابل واگذاری می باشد. (بند ۵ مصوبات سومین جلسه شورای شهرسازی ۱۳۹۸)

- در قطعات خدماتی تا متراژ ۱۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ تامین شود، در صورت عدم تامین پارکینگ خرید کسری آن (یک پارکینگ) بلامانع می باشد و در سایر قطعات با کاربری خدماتی به ازای هر ۵۰ مترمربع (متراژ مفید) یک واحد پارکینگ تامین شود. ((بند ۵ مصوبات سومین جلسه شورای شهرسازی ۱۳۹۷))

۴ - ضوابط بالکن‌ها و پیش‌آمدگی واحدهای مسکونی

- پیش‌آمدگی در شمال و جنوب ملک با رعایت تراکم مجاز از هر طرف به میزان $1/2$ m بلامانع است .
- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در زمین‌هایی که دارای عقب‌نشینی جانبی می باشند ، در مجاور گذرهای ۱۰ متری - حداکثر تا ۸۰ cm و گذرهای بیش از ۱۰ متر حداکثر تا $1/20$ m و صرفاً داخل محوطه ملک مجاز است .
ارتفاع پیش‌آمدگی نسبت به کف محوطه حداقل $2/2$ m است .
تبصره : مساحت پیش‌آمدگی در هر حال جزو تراکم محسوب می شود .

۵- پیش‌آمدگی تزئینی

- پیش‌آمدگی تزئینی بیش از حد پیش‌آمدگی مجاز طبقات در طرفین نماهای اصلی حداکثر به میزان ۲۰ cm مجاز است (عرض آن حداقل ۴۰ cm باشد) .
- حداکثر میزان پیش‌آمدگی تزئینی در نماهای اصلی تا ۵۰ cm بلامانع است به شرطی که اول طرفین نمای ساختمان به عرض ۶۰ cm دقیق هم امتداد ساختمان‌های مجاور بوده و عرض تیغه‌ها باید محدود به بام نهایی و سقف پیلوت باشند .
- پیش‌آمدگی تزئینی در صورتی که ساختمان دارای یک طبقه باشد (طبقه هم‌کف) با رعایت موارد فوق بلامانع می‌باشد با تفاوت این که عرض تیغه‌ها باید محدود به بام نهایی و کف محوطه باشد .
- پیش‌آمدگی‌های فوق به شرطی که بخشی از زیربنا نباشد جزء تراکم محسوب نشده و فقط حق پذیره اخذ خواهد شد .

۶- راه پله

- حداقل عرض مفید پله و عمق مفید پاگرد ۱/۲ متر می باشد . (بدون عنصر سازه ای)
- حداکثر ارتفاع مفید پله ۱۸ سانتیمتر می باشد .
- امتداد پله مشاعی تا بام الزامی است . (در صورت استفاده از سقف شیبدار ، پله می بایست تا زیر سقف ادامه یابد.)

۷- شرایط احداث انبار در پیلوت

- احداث انباری در پیلوت واحدهای مسکونی با پیش شرط امکان بسته نشدن حداقل دو ضلع جانبی پیلوت و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز با رعایت موارد ذیل بلامانع است :
- در صورت بوجود آمدن کریدور حداقل عرض کریدور حاصل ۳ m باشد .
- برای ساختمان هایی که از قبل پروانه ساخت دارند و پایان کار دریافت داشته اند ، احداث انبار به هیچوجه نباید پارکینگ های موجود را از بین ببرد .
- احداث انباری حداکثر به تعداد واحدها و با مساحت حداقل ۲m² و حداکثر ۳ m² بلامانع است .
- در صورت نیاز به احداث انبار (چه قبل و چه بعد از پایان کار) پس از ارائه درخواست رسمی از سوی کلیه مالکین و بررسی نقشه های معتبر ارائه شده ، در صورت امکان ، پروانه ساخت لازم صادر خواهد شد .
- احداث انباری ها باید در جهت عمود بر مسیر دسترسی مجاور و یا ورودی اصلی ساختمان باشد .

۸- نورگیری فضاها

- کلیه فضاهای اصلی شامل : پذیرایی ، نشیمن و اتاق خواب باید دارای تهویه و نور کافی و مستقیم باشند.
- احداث پاسیو در ساختمان های مسکونی ممنوع است .
- در صورت نورگیری فضاهای اصلی از عقب نشینی جانبی ، حداقل ۳ متر عقب نشینی از حد زمین الزامی است .
- احداث بالکن در عقب نشینی های جانبی و مشرف به ساختمان همسایه ممنوع می باشد .

- در صورتی که اتاق های اصلی دو واحد مسکونی مستقل از یک فضای باز نور گیری کنند، فاصله پنجره آنها از یکدیگر نباید از ۶ متر کمتر باشد .
- استفاده از پنجره دو جداره در کلیه ساختمانها الزامی است .

۹- سایر

- استفاده از مرجان های دریایی در نماسازی ساختمان یا کف سازی ممنوع می باشد .
- استفاده از هر گونه مصالح آزیستی در ساختمان های غیر صنعتی و انبار و گارگاهی ممنوع می باشد .
- تعبیه ورودی مجزا برای واحدهای دوبلکس مجاز نمی باشد .
- تأسیسات برودتی (اعم از split unit ، کولر گازی و ...) در ساختمان به گونه ای تعبیه گردند که در نماهای اصلی مشاهده نگردند.
- پیش بینی در ورودی عابر و پنجره مشرف به فضای سبز بلامانع است .
- ایجاد هرگونه حصار ، نرده و یا حریم اطراف ملک حداکثر تا ارتفاع $1/20$ m از کف متوسط گذر مجاز است . (شهرکهای صنعتی دارای ضوابط خاص می باشند) .

روش محاسبه زیربنا و تراکم پیش آمدگی و بالکن در داخل فضای باز

- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر جزء زیربنا محسوب نمی گردد . مشروط بر آن که ارتفاع ساختمان کمتر m از $3/5$ نباشد .
- بالکن ها و تراس های مسقف تا عمق m ۳ چنانچه ۳ طرف آن باز باشد یک سوم مساحت آن جزء زیربنا محسوب می شود .
- در صورتی که ۲ طرف آن باز باشد یک دوم مساحت آن جزء زیربنا محاسبه خواهد شد .
- در صورتی که ۳ طرف پیش آمدگی بسته باشد دو سوم مساحت آن جزء زیربنا محاسبه خواهد شد .
- در صورتی که عمق آن بیش از ۳ متر باشد مازاد ۳ متر به طور کل در زیربنا محاسبه می گردد .
- تبصره : بالکن ها و تراس های بدون سقف در تراکم محاسبه نمی گردند .
- تبصره : قطعات واقع در فاز F2 اراضی میرمهنا و شهرک دیدنیها مشمول شرایط اختصاصی خود می باشند.

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک میرمهنا شامل فازهای A ، B ، C ، D ، E ، F ، G

- ۱- عقب‌نشینی از شمال زمین ۳ m .
 - ۲- قطعات عقب‌نشینی جانبی ندارند به جز در شهرک ساحلی (فاز B) با بر ۱۲ m ، ۱/۵ m عقب‌نشینی جانبی از یک طرف و با بر ۱۴ m ، دو متر عقب‌نشینی جانبی از یک طرف طبق کروکی پیوست و شش قطعه وسط ۲ m از غرب و ۲ m از شرق عقب‌نشینی دارد .
 - ۳- احداث بنا در ۶۰٪ طول از شمال زمین بلامانع بوده و جهت زمین‌های ۳۰۰ m² و کمتر ، ۶۰٪ طول به اضافه ۱ m مورد تایید است . بدیهی است مقدار ۳ m فاصله از شمال در محدوده ۶۰٪ طول زمین قرار دارد و در نتیجه احداث بنا در طول ۳-۶۰٪ m و در زمین‌های ۳۰۰ m² و کمتر ۳ m (۳-۶۰٪) می‌باشد .
 - ۴- حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰٪ مساحت کل زمین است .
 - ۵- حداکثر تراکم ۱۰۰٪ مساحت کل زمین است .
 - ۶- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی پیلوت و حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۱/۵ m روی آخرین سقف سازه ای از کف متوسط گذر می‌باشد .
تبصره : حداکثر ارتفاع خرپشته ۱۳ m و در صورت پیش بینی سقف شیبدار حداکثر ارتفاع اوج شیب ۱۳m و متوسط شیب ۱۱.۵ m خواهد بود .
 - ۷- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۵ m و چنانچه بخشی از طبقه همکف مسکونی استفاده شود ارتفاع ۲/۹ m بلامانع است.
 - ۸- پیش‌آمدگی ساختمان (کنسول) در طبقات اول و دوم به مقدار ۱/۲ m ، از شمال و جنوب با رعایت تراکم بلامانع است .
 - ۹- تعداد واحدها بر اساس جدول ضمیمه می‌باشد ، حداقل مساحت واحد مسکونی ۵۰ m² مترمربع می‌باشد و مساحت کمتر از آن واحد محسوب نخواهد شد .
 - ۱۰- مازاد تراکم قابل فروش جهت متقاضیان برای زمین‌های ۳۰۰ m² و کمتر با رعایت سطح اشغال مجاز ، ۱۵ m² می‌باشد . که به ازاء هر مترمربع ۵۰٪ قیمت روز مصوب زمین پرداخت خواهد شد.
 - ۱۱- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز با اضافه سطح کنسول های مجاز شمال و جنوب ساختمان الزامی است .
تبصره : برای واحدهای ۱۰۰ m² الی ۱۵۰ m² تامین ۱.۵ پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از ۱۵۰ m² تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
 - ۱۲- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر ۲۵ m² به شرط تامین انبار مورد نیاز واحدها و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمان های با ۶ واحد یا بیشتر بلامانع است. در این ارتباط احداث سرایداری خارج از تراکم بوده و نباید باعث مسدود شدن بیشتر از دو ضلع پیلوت شود.
 - ۱۳- احداث سرویس بهداشتی و انبار در زیر راه‌پله واحدهای دوبلکس بلامانع است .
 - ۱۴- احداث انباری با شرایط اختصاصی اعلام شده "در شرایط احداث/انبار در پیلوت" خارج از تراکم می‌باشد . (در هر دستور نقشه شرایط ذکر می‌شود)
- پلاک‌های شماره ۳۶ الی ۵۴ واقع در فاز F سفین از ضوابط خاص برخوردارند . (رجوع شود به ضوابط خاص شهرک میرمهنا)

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک میرمهنا اراضی نوبنیاد فاز ۱ و ۲

- ۱- در فازهای ۱ و ۲ و قطعات شماره ۹۷۶ الی ۱۱۲۸ عقب‌نشینی از جنوب زمین ۳ m و از شمال ۵ m می باشد.
 - تبصره : سایر قطعات عقب نشینی از شرق زمین ۳ m و از غرب ۵ m می باشد . (عقب نشینی جانبی به میزان ۲ m برای کلیه قطعات الزامی است)
 - ۲- حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰٪ مساحت زمین است .
 - ۳- حداکثر تراکم خالص ۱۰۰٪ مساحت کل زمین است . (بدون احتساب پارکینگ راهرو و راه پله)
 - تبصره : واگذاری تراکم تا حد تراکم ۱۵۰٪ ناخالص بدون احتساب پارکینگ در صورت پرداخت هزینه تراکم بلامانع می باشد .
 - ۴- حداکثر تعداد طبقات سه طبقه روی پیلوت و حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۳ m روی آخرین سقف سازه ای از کف متوسط گذر می باشد .
 - تبصره : حداکثر ارتفاع خرپشته ۱۵ m و در صورت پیش بینی سقف شیبدار حداکثر ارتفاع اوج شیب ۱۵m و متوسط شیب ۱۳ m خواهد بود .
 - ۵- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۵ m و چنانچه بخشی از طبقه همکف مسکونی استفاده شود ارتفاع ۲/۹ m بلامانع است .
 - ۶- تعداد واحدها بر اساس پارکینگ های تامین شده طبق ضوابط تامین پارکینگ می باشد . (حداقل مساحت واحد مسکونی ۵۰ m² مترمربع می باشد و مساحت کمتر از آن واحد محسوب نخواهد شد)
 - ۷- حداکثر فضای راه پله ۲۰ m² در هر طبقه می باشد .
 - تبصره : راهرو و راه پله در قطعاتی که به صورت یک واحد احداث می شوند و همچنین راهرو راه پله داخلی واحدهای دوبلکس جزو تراکم محسوب می شود .
 - ۸- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز باضافه سطح کنسول های مجاز شمال و جنوب ساختمان الزامی است .
 - تبصره : برای واحدهای ۱۰۰ m² الی ۱۵۰ m² تامین ۱.۵ پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از ۱۵۰ m² تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
 - تبصره : واگذاری یک واحد پارکینگ با پرداخت عوارض متعلقه (۳۰۰ برابر پذیره) بلامانع است .
 - ۹- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر ۲۵ m² به شرط تامین انبار مورد نیاز واحدها و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمان های با ۶ واحد یا بیشتر بلامانع است .
 - ۱۰- احداث انباری با شرایط اختصاصی اعلام شده "در شرایط احداث/انبار در پیلوت" خارج از تراکم می باشد . (در هر دستور نقشه شرایط ذکر می شود)
 - ۱۱- احداث سرویس بهداشتی و انبار در زیر راه پله واحدهای دوبلکس بلامانع است .
- ۱- جانمایی مجاز در قطعات فاز ۳ نوبنیاد بر اساس دستور نقشه شهرسازی می باشد .

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک میرمهنا اراضی نوبنیاد فاز ۳

- ۲- حداکثر سطح اشغال مطابق دستور نقشه فاز ۳ نوبنیاد می باشد
- ۳- حداکثر تراکم خالص ۱۰۰٪ مساحت کل زمین است. (بدون احتساب پارکینگ راهرو و راه پله) تبصره : واگذاری تراکم تا حد تراکم ۱۳۰٪ در صورت پرداخت هزینه تراکم بلامانع می باشد .
- ۴- حداکثر تعداد طبقات سه طبقه روی پیلوت و حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۳ m روی آخرین سقف سازه ای از کف متوسط گذر می باشد . تبصره : حداکثر ارتفاع خرپشته ۱۵ m می باشد
- ۵- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۵ m و چنانچه بخشی از طبقه همکف مسکونی استفاده شود ارتفاع ۲/۹ m بلامانع است .
- ۶- تعداد واحدها بر اساس پارکینگ های تامین شده و متراژ زمین مطابق هشتمین جلسه شورای شهرسازی و معماری سال ۹۲ می باشد . (حداقل مساحت واحد مسکونی ۵۰ m² مترمربع می باشد و مساحت کمتر از آن واحد محسوب نخواهد شد)
- ۷- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز باضافه سطح کنسول های مجاز شمال و جنوب ساختمان الزامی است . تبصره : برای واحدهای ۱۰۰ m² الی ۱۵۰ m² تامین ۱.۵ پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از ۱۵۰ m² تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
- ۸- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر ۲۵ m² به شرط تامین انبار مورد نیاز واحدها و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمان های با ۶ واحد یا بیشتر بلامانع است .
- ۹- احداث انباری با شرایط اختصاصی اعلام شده " در شرایط احداث/انبار در پیلوت " خارج از تراکم می باشد .

تذکر: دستور نقشه هر قطعه در فاز ۳ نوبنیاد به پیوست ارائه می گردد.

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی قطعات TA در فاز ۲ شهرک میرمهنا

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می باشد (واگذاری تراکم تا ۱۲۰٪ مساحت زمین در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت عرصه اعلام می گردد.
- ۳- تعداد طبقات مجاز سه طبقه روی پیلوت و حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۳ متر روی آخرین سقف سازه ای از کف متوسط گذر می باشد.
- ۴- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۵ متر و چنانچه بخشی از آن بصورت مسکونی استفاده شود تا ۲/۹ متر بلامانع است.
- ۵- عقب نشینی از اضلاع زمین و احداث ورودی ماشین رو مطابق ضوابط شهرسازی .
- ۶- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی است .
- تبصره : برای واحدهای 100 m^2 الی 150 m^2 تامین ۱.۵ پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از 150 m^2 تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
- ۷- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر 25 m^2 به شرط تامین انبار مورد نیاز واحدها و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمان های با ۶ واحد یا بیشتر بلامانع است . در این ارتباط احداث سرایداری جزء تراکم خالص بوده و نباید باعث مسدود شدن بیشتر از دو ضلع پیلوت شود .

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک صدف شامل فاز ۱ (شهرک عرفان)

- ۱- عقب‌نشینی از شمال زمین ۳ m ، جنوب زمین ۸.۵ متر و عقب نشینی از شرق ۲ متر می باشد.
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ و حداکثر تراکم پایه ۱۰۰٪ مساحت زمین می باشد.
- ۳- حداکثر ارتفاع مجاز ۱۱.۵ متر روی آخرین سقف سازه ای و ۱۳ متر روی خرپشته می باشد. در صورت پیش بینی سقف شیب دار متوسط شیب ۱۱.۵ و اوج شیب ۱۳ متر می باشد.
- ۴- طراحی ۶ واحد مسکونی در دو طبقه روی پیلوت مجاز می باشد.
- تبصره: پیش بینی ۲ واحد اضافه در صورت رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و پرداخت هزینه های مربوطه بلامانع می باشد.
- ۵- ایجاد صرفاً یک ورودی ماشین رو از سمت شمال مجاز می باشد.
- ۶- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی است .
- تبصره : برای واحدهای ۱۰۰ m² الی ۱۵۰ m² تامین ۱.۵ پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از ۱۵۰ m² تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
- ۷- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲.۵ متر و چنانچه بخشی از طبقه همکف مسکونی استفاده شود ارتفاع ۲/۹ متر بلامانع است.
- ۸- احداث انباری به تعداد واحدها به شرط تامین پارکینگ بلامانع می باشد.

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک صدف شامل فازهای ۱، ۲ و ۴

- ۱- عقب‌نشینی از شمال زمین 3 m .
- ۲- عقب‌نشینی جانبی با توجه به جانمایی از شرق و غرب 2 m طبق کروکی پیوست .
- ۳- احداث بنا در 60% در قسمت شمالی زمین می‌باشد . بدیهی است مقدار 3 m فاصله از شمال در محدوده 60% طول زمین قرارداد و در نتیجه احداث بنا در طول $(3-60\%)$ متر مجاز می‌باشد .
- ۴- حداکثر سطح اشغال 40% سطح کل زمین .
- ۵- حداکثر تراکم 80% سطح کل زمین .
- ۶- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی پیلوت و حداکثر ارتفاع ساختمان $11/5\text{ m}$ روی آخرین سقف سازه ای از کف متوسط گذر می‌باشد .
تبصره : حداکثر ارتفاع خرپشته 13 m و در صورت پیش بینی سقف شیبدار حداکثر ارتفاع اوج شیب 13 m و متوسط شیب 11.5 m خواهد بود .
- ۷- حداکثر ارتفاع پیلوت $2/5\text{ m}$ و چنانچه بخشی از طبقه همکف مسکونی استفاده شود ارتفاع $2/9\text{ m}$ بلامانع است.
- ۸- پیش‌آمدگی ساختمان (کنسول) در طبقات اول و دوم به مقدار $1/2\text{ m}$ از شمال و جنوب با رعایت تراکم بلامانع است .
- ۹- تعداد واحدها بر اساس جدول ضمیمه می‌باشد ، حداقل مساحت واحد مسکونی 50 m^2 مترمربع می‌باشد و مساحت کمتر از آن واحد محسوب نخواهد شد .
- ۱۰- مازاد تراکم قابل فروش جهت متقاضیان برای زمین‌های کمتر از 300 m^2 مترمربع با رعایت سطح اشغال مجاز، 15 m^2 می‌باشد . که به ازاء هر مترمربع 100% قیمت روز مصوب زمین پرداخت خواهد شد .
- ۱۱- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز باضافه سطح کنسول های مجاز شمال و جنوب ساختمان الزامی است .
تبصره : برای واحدهای 100 m^2 الی 150 m^2 تامین 1.5 پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از 150 m^2 تامین 2 واحد پارکینگ الزامی است .
- ۱۲- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر 25 m^2 به شرط تامین انبار مورد نیاز واحدها و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمان های با 6 واحد یا بیشتر بلامانع است .
- ۱۳- احداث انباری با شرایط اختصاصی اعلام شده "در شرایط احداث انبار در پیلوت" خارج از تراکم می باشد . (در هر دستور نقشه شرایط ذکر می شود)
- ۱۴- احداث سرویس بهداشتی و انبار در زیر راه‌پله واحدهای دوبلکس بلامانع است .

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک صدف شامل فازهای ۳ و ۵

- ۱- عقب‌نشینی از شمال زمین ۳ m .
- ۲- عقب‌نشینی جانبی با توجه به جانمایی پیوست ۲ از شرق و یا از غرب .
تبصره : پلاک های شماره ۱۶۲-۱۶۳-۱۶۴-۱۶۵-۱۶۸-۱۶۹ دارای یک متر عقب نشینی جانبی و پلاک های ۱۴۹-۱۵۰-۱۵۱-۱۵۲ دارای ۲m عقب نشینی جانبی از شرق و غرب زمین می باشند .
- ۳- احداث بنا در ۶۰٪ به اضافه یک متر در قسمت شمالی زمین مجاز است . بدیهی است مقدار ۳ m فاصله از شمال در محدوده ۱+۶۰٪ طول زمین قرارداد و در نتیجه بنا در طول m } ۳ - ۱) می‌باشد .
- ۴- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین است .
- ۵- حداکثر تراکم ۱۰۰٪ سطح کل زمین است .
- ۶- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی پیلوت و حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۱/۵ m روی آخرین سقف سازه ای از کف متوسط گذر می‌باشد .
تبصره : حداکثر ارتفاع خرپشته ۱۳ m و در صورت پیش بینی سقف شیبدار حداکثر ارتفاع اوج شیب ۱۳m و متوسط شیب ۱۱.۵ m خواهد بود .
- ۷- حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۵ m و چنانچه بخشی از طبقه همکف مسکونی استفاده شود ارتفاع ۲/۹ m بلامانع است.
- ۸- پیش‌آمدگی ساختمان (کنسول) در طبقات اول و دوم به مقدار ۱/۲ m از شمال و جنوب با رعایت تراکم بلامانع است.
- ۹ - تعداد واحدها بر اساس جدول ضمیمه می باشد , حداقل مساحت واحد مسکونی ۵۰ m² مترمربع می‌باشد و مساحت کمتر از آن واحد محسوب نخواهد شد .
- ۱۰- به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز با اضافه سطح کنسول های مجاز شمال و جنوب ساختمان الزامی است .
تبصره : برای واحدهای ۱۰۰ m² الی ۱۵۰ m² تامین ۱.۵ پارکینگ و برای واحدهای با متراژ بیش از ۱۵۰ m² تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است .
- ۱۱- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر ۲۵ m² به شرط تامین انبار مورد نیاز واحدها و تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمان های با ۶ واحد یا بیشتر بلامانع است . در این ارتباط احداث سرایداری جزء تراکم بوده و نباید باعث مسدود شدن بیشتر از دو ضلع پیلوت شود .
- ۱۲- احداث انباری با شرایط اختصاصی اعلام شده "در شرایط احداث/انبار در پیلوت" خارج از تراکم می باشد . (در هر دستور نقشه شرایط ذکر می شود)
- ۱۳ - احداث سرویس بهداشتی و انبار در زیر راه‌پله واحدهای دوبلکس بلامانع است .
- ۱۴- قطعات ۱۶۶ و ۱۶۷ دارای ضوابط خاص احداث می باشند .

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک صدف شامل فاز ۷

- ۱- سطح اشغال مجاز حداقل ۴۰٪ و حداکثر محدود به جانمایی پیوست می باشد .
- ۲- تراکم پایه ۱۰۰٪ و قابل واگذاری تا ۱۳۰٪ (حداقل تراکم جهت صدور پروانه و پایان کار ۱۰۰٪).
- پیلوت ، راه پله ، آسانسور و لابی طبقات در تراکم محاسبه نمی گردد. محاسبه مساحت مفید تراس ها مطابق ضوابط جاری شهرسازی می باشند، تراس های بدون سقف با عمق بیشتر از ۲ متر، مشمول تراکم مفید نمی باشند)
- ۳- حداکثر تعداد واحد مجاز در هر پلاک ۶ واحد مسکونی .
- ۴- حداقل مساحت هر واحد ۸۵ متر مربع .
- ۵- حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی پیلوت .
- ۵-۱ حداکثر ارتفاع ساختمان روی بام خرپشته ۱۷ متر از معبر مجاز .
- ۵-۲ حداکثر ارتفاع طبقه پیلوت ۲/۵۰ m .
- ۵-۳ حداکثر تراز کف تمام شده پیلوت از معبر مجاور ۲۰ سانتی متر .
- ۶- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد در پیلوت الزامی است.
- ۶-۱ برای واحد های ۱۰۰ الی ۱۴۹ متر مربع تأمین ۱/۵ پارکینگ و برای متراژهای ۱۵۰ متر مربع و بالاتر ، تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است.
(مسیر حرکت ماشین ، گردش و پارک الزاماً در محدوده جانمایی مجاز و درب ورودی پارکینگ در محدوده مجاز کروکی پیوست می باشد).
- ۷- احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر $25 m^2$ به شرط تأمین کل پارکینگ ها و انبار ها (به تعداد واحد ها) مجاز میباشد . مساحت سرایداری در تراکم مجاز محاسبه می شود.
- ۸- احداث انباری به تعداد واحد ها در پیلوت مشروط به تأمین پارکینگ ها مجاز است . ضوابط انباری ها منطبق بر ضوابط مصوب موجود می باشد.
- ۹- اختصاص ۵٪ از مساحت زمین به ایجاد فضای سبز الزامی است و حداقل به تعداد واحد می بایست درخت شناسنامه دار در فضای سبز کاشته گردد.
- ۱۰- نود درصد سطوح کلی نما الزاماً با رنگ سفید و حداکثر نیمی از ده درصد باقی مانده می تواند در یک سطح نما باشد. در پلاک های که جانمایی توده به هم پیوسته دارند الزاماً می بایست پاره خط (الف- ب) سطح پر و ساده از جنس سیمان با رنگ سفید اجرا گردد. (در پلاک های که از آیین نامه تجمیعی تشویقی استفاده می کنند این قاعده جاری نیست)
- ۱۰-۱. استفاده از ورق های کامپوزیتی در هیچ یک از سطوح نما مجاز نیست.
- ۱۱- ارتباط عمودی الزاماً راه پله و آسانسور.

- ۱-۱۱. حداقل عرض راه پله ۱۲۰ سانتی متر
- ۲-۱۱. ابعاد اتاق ، چاله آسانسور و منطبق بر مبحث پانزدهم مقررات ملی ساختمان.
- ۳-۱۱. اتاق آسانسور می بایست جدا از راه پله باشد.

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی ویلایی فاز ۳ صدف (بند ۷ مصوبات دومین جلسه شورای شهرسازی ۱۴۰۱)

- ۱- افزایش سطح اشغال تا ۴۰٪ و افزایش تراکم تا ۷۰٪.
- ۲- ارتفاع از سطح زمین ۸ متر و ارتفاع طبقه همکف از سطح زمین ۰.۵ متر.
- ۳- سقف به صورت شیبدار با شیب ۱۵٪ که از نمای شرقی و غربی به صورت شیبدار دیده شود و استفاده بخشی از بام شیبدار به صورت تخت جهت دسترسی به بام و استقرار تاسیسات و تجهیزات.
- ۴- در صورت پیش بینی تراس در طبقه اول با عمق سه متر تا مساحت ۱۵ متر مربع در سطح اشغال مجاز جزء تراکم مفید محاسبه نمی گردد و تامین پارکینگ طبق کروکی پیوست.

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک دیدنیهای ساحلی

احداث یک واحد ساختمان به صورت دوبلکس در هر قطعه با شرایط ذیل مجاز است :

- ۱- فاصله جانبی ساختمان از بره‌های قطعه حداقل 1.2 m می باشد . (جانمایی در دفترچه ضوابط دیدنیها در زمان تهیه دستور نقشه ارائه می شود)
- ۲- سطح اشغال در محدوده ($1.5 \text{ m} / 50\% + 1$) طول زمین و حداکثر به میزان 40% مساحت زمین مجاز می باشد .
- ۳- حداکثر تراکم مجاز 60% و حداقل 50% مساحت زمین می باشد (متراژ راه پله دوبلکس تا حداکثر 15 m^2 جزو تراکم نبوده و در صورت عدم رعایت مزاد متراژ نسبت به 15 m^2 در تراکم محاسبه می گردد) .
- تبصره : استفاده از فضای زیر راه پله دوبلکس برای احداث انبار و دستشویی بلامانع و خارج از تراکم است .
- ۴- ارتفاع ساختمان حداکثر 8 m و ارتفاع طبقه همکف از زمین (کرسی چینی) حداقل 40 cm و حداکثر 80 cm می باشد .
- ۵- سقفها همگی شیب دار با شیب حداقل 25% و حداکثر 28% با پوشش نهایی سفال مرغوب می باشند .
- ۶- احداث سطح تخت در بام (به شرط عدم دید در نمای اصلی ساختمان) به مساحت 10 m^2 مجاز می باشد .
- ۷- نمای ساختمان مطابق نمونه های پیوست دفترچه ضوابط با رنگهای روشن پوشانده شود .
- ۱- ۷ - سنگ ازاره در نمای ساختمان به رنگ سفید و به ارتفاع 40 cm می باشد .
- ۲- ۷ - پنجره ها قاب شده با سایه بانهای عمودی و افقی و با رنگهای روشن می باشد .
- ۳- ۷ - تعبیه کولر و جای کولر در نمای ساختمان می بایست پنهان از دید باشد .
- ۴- ۷ - استفاده از پنجره یا شیشه دوجداره الزامی است .
- ۵- ۷ - استفاده از پنجره در دیوار سمت همسایه , در ارتفاع 1.8 m مجاز است . (زمین های مجاور معابر عمومی مشمول این بند نمی شوند)
- ۸- تراس با عمق حداقل 2.4 m و به مساحت 15 m^2 جزو تراکم محاسبه نمی شود .

تبصره : احداث تراس و هر گونه باز شو , صرفا در ضلع مجاور پارکینگ قطعه مورد نظر مجاز می باشد . (زمین های مجاور معابر عمومی مشمول این بند نمی شوند)

۹- تامین حداقل یک پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی است .

۱۰- حداکثر ارتفاع دیواره های پیرامونی 120 cm می باشد .

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک دیدنیهای ساحلی (بند ۱ سومین جلسه شورای شهرسازی و معماری سال ۱۴۰۱)

مطابق بسته ضوابط و الگوی معماری ارائه شده توسط مشاور با افزایش هر یک از قطعات به میزان 59.80 مترمربع (در مجموع زمین نهایی 220 متر مربع) در قالب دو طبقه روی پیلوت با رعایت الگوی پیشنهادی و پلان های تیپ پیوست با افزایش سطح اشغال تا 55.45% در طبقه همکف و اول و سطح اشغال 29.10% در طبقه دوم و واگذاری تراکم تا 80% و با سقف به صورت شیبدار (شیب یک طرفه موافقت نمودند)

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک میرمهنا فاز F2

احداث یک واحد ساختمان به صورت دوبلکس در هر قطعه با شرایط ذیل مجاز است :

۱- فاصله ساختمان از بره های جانبی حداقل $1/5\text{ m}$ و از بر خیابان $2/5\text{ m}$ فاصله داشته باشد . (جانمایی در دفترچه ضوابط F2 در زمان تهیه دستور نقشه ارائه می شود)

۲- سطح اشغال در محدوده ($1+60\%/5\text{ m}$) طول زمین و از بر اصلی زمین می باشد .

۳- حداکثر تراکم مجاز ۶۰٪ مساحت زمین می باشد (متراژ راه پله دوبلکس تا حداکثر ۱۵ m² جزو تراکم نبوده و در صورت عدم رعایت مازاد متراژ نسبت به ۱۵m² در تراکم محاسبه می گردد) .

تبصره : استفاده از فضای زیر راه پله دوبلکس برای احداث انبار و دستشویی بلامانع و خارج از تراکم است .

۴- ارتفاع ساختمان حداکثر ۹ m و ارتفاع طبقه همکف از زمین (کرسی چینی) حداقل ۵۰ cm و حداکثر ۱ m می باشد .

۵- سقفها همگی شیب دار با شیب حداقل ۲۵٪ و حداکثر ۲۸٪ با پوشش نهایی سفال مرغوب می باشند .

۶- احداث سطح تخت در بام (به شرط عدم دید در نمای اصلی ساختمان) به مساحت ۱۰ m² مجاز می باشد .

۷- نمای ساختمان مطابق نمونه های پیوست دفترچه ضوابط با رنگهای روشن پوشانده شود .

۱ - ۷ - سنگ ازاره در نمای ساختمان به رنگ سفید و به ارتفاع ۳۰ cm می باشد .

۲ - ۷ - پنجره ها قاب شده با سایه بانهای عمودی و افقی و با رنگهای روشن می باشد .

۳ - ۷ - تعبیه کولر و جای کولر در نمای ساختمان می بایست پنهان از دید باشد .

۴ - ۷ - استفاده از پنجره یا شیشه دوجداره الزامی است .

۵ - ۷ - استفاده از پنجره در دیوار سمت مجاور پارکینگ همسایه , در ارتفاع ۱.۸ m مجاز است . (زمین های مجاور معابر عمومی مشمول این بند نمی شوند)

۸- تراس با عمق حداقل ۲.۴ m و به مساحت ۱۵ m² جزو تراکم محایبه نمی شود .

تبصره : احداث تراس و هر گونه بازشو , صرفا در ضلع مجاور پارکینگ قطعه مورد نظر مجاز می باشد . (زمین های مجاور معابر عمومی مشمول این بند نمی شوند)

۹- محل قرارگیری پارکینگ مطابق با نقشه پیوست جانمایی شهرک می باشد .

۱۰- حداکثر ارتفاع دیواره های پیرامونی ۱۲۰ cm می باشد .

ضوابط ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک میرمهنا فاز F3

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۶۰٪ و قابل واگذاری ۱۰٪ می باشد.
- ۲- حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعات تفکیکی یک واحد می باشد.
- ۳- سطح اشغال مجاز ۴۰٪ مطابق جانمایی پیوست می باشد.
- ۴- ارتفاع کف طبقه همکف (کرسی چینی) ۵۰ الی ۸۰ cm اعلام می گردد.
- ۵- حداکثر ارتفاع ۷ متر (آخرین سقف سازه ای) و روی خرپشته ۹/۵ متر
- ۶- سقف به صورت ترکیبی، شیب دار و مسطح باشد .
- ۶-۱ بام شیبدار به صورت دو طرفه و با حداکثر شیب ۱۸-۲۰٪
- ۶-۲ محدوده بام مسطح در نمای اصلی ساختمان نباشد و مساحت آن حداکثر ۲۵٪ مساحت بام در نظر گرفته شود.
- ۷- احداث زیرزمین جهت تأمین استخر و فضای ورزشی (غیرمسکونی) حداکثر با سطح اشغال طبقه همکف به شرط دسترسی از داخل بنا تا ارتفاع ۳ متر مجاز می باشد.
- ۸- تأمین پارکینگ در همکف مطابق جانمایی شهرسازی به ورت مسقف با مشبک چوبی الزامی است.
- ۸-۱ استفاده از سقف سنگین جهت پوشش ، مجاز نمی باشد .
- ۸-۲ سقف پارکینگ می تواند به صورت لوور چوبی طراحی گردد .
- ۹- رنگ غالب نماها سفید می باشد .
- ۱۰- اختصاص ۵٪ از مساحت زمین به ایجاد فضای سبز الزامی است و به ازای هر ۱۰۰ مترمربع عرصه، کاشت یک درخت شناسنامه دار الزامی است .
- ۱۱- منبع آب به صورت زیرزمینی باشد و می تواند در خارج از محدوده جانمایی تعبیه گردد .

- ۱۲- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین
- ۱۳- نصب صندوق پستی تا قبل از ارائه درخواست گواهی پایان کار .

ضوابط ساخت و ساز کاربری اداری - نمایشگاهی (EX)

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می باشد. (واگذاری تراکم تا ۱۵۰٪ با پرداخت هزینه مصوب امکان پذیر است).
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت عرصه .
- ۳- رعایت جانمایی مجاز در کلیه قطعات با هماهنگی حوزه شهرسازی .
- ۴- احداث بنا در سه طبقه روی بستر طبیعی زمین. (دو طبقه روی طبقه همکف)
- ۵- حداکثر ارتفاع مجاز روی آخرین سقف سازه ای ۱۳ متر .
- ۶- کاربری طبقه همکف الزاماً نمایشگاهی.
- ۷- عقب نشینی از ضلع شمالی ۵ متر؛ از حدود شرقی و غربی ۳ متر و از بر جنوبی ۹ متر.
- ۸- تأمین پارکینگ جهت واحدهای بزرگتر از ۱۰۰ مترمربع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ و برای واحدهای کوچکتر از ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر واحد اداری یا نمایشگاهی یک واحد پارکینگ ؛ در سطح اشغال مجاز.
- ۹- احداث صرفاً یک ورودی ماشین رو با هماهنگی حوزه شهرسازی .
- ۱۰- اختصاص حداقل ۵ درصد از مساحت زمین به فضای سبز و کاشت یک درخت شناسنامه دار به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین.
- ۱۱- در نظرگرفتن فضای نمازخانه در طرح پیشنهادی.

۱۲- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین

۱۳- هماهنگی با شرکت تأمین کننده برق به منظور تخصیص زمین مورد نیاز جهت تاسیسات پست برق و جانمایی آن در محدوده داخل قطعه، مطابق طرح نهایی مصوب شهرسازی با رعایت بندهای زیر:

الف) چنانچه میزان دیماند برق مصرفی ۱۵۰ تا ۲۵۰ کیلو وات باشد، سرمایه‌گذار ملزم به تأمین زمین می‌باشد.
ب) چنانچه میزان دیماند برق مصرفی ۲۵۰ کیلووات و یا بیشتر باشد، سرمایه‌گذار ملزم به تأمین زمین و ترانس است.

ضوابط ساخت در شهرک ها صنعتی با کاربری نمایشگاهی- اداری

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می باشد .
تبصره : واگذاری تراکم تا ۱۵۰٪ (۱۰۰٪ بیش از تراکم پایه) با پرداخت هزینه مصوب امکان پذیر است .
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می باشد .
- ۳- رعایت جانمایی مجاز در کلیه قطعات با هماهنگی حوزه شهرسازی الزامی است .
- ۴- احداث بنا در دو طبقه روی بستر طبیعی زمین بلامانع است (یک طبقه روی همکف) .
تبصره : حداکثر ارتفاع مجاز روی آخرین سقف سازه ای (شامل خرپشته و سایر مستحدثات) ۱۱ m می باشد .
- ۵- در کلیه قطعات طبقه همکف با کاربری اداری و طبقات با کاربری اداری می باشند .
- ۶- تأمین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بیشترین مقادری الف و ب الزامی است :
الف : به ازاء هر واحد نمایشگاهی یا اداری یک واحد پارکینگ (واحد های بزرگتر از ۱۰۰m² به تناسب)
ب : به ازاء هر ۱۰۰m² یک واحد پارکینگ
- ۷- احداث صفا یک ورودی ماشین رو با هماهنگی شهرسازی مجاز می باشد .

حداکثر ارتفاع دیوارهای پیرامونی مجموعه مشرف به معابر عمومی ۱۲۰cm می باشد .

ضوابط ساخت در فاز خدماتی گلدیس

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۱۰۰٪ مساحت زمین. (واگذاری تراکم تا ۳۰٪ مساحت زمین در قالب احداث نیم طبقه در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- سطح اشغال مجاز ۱۰۰ درصد مساحت زمین اعلام می گردد.
- ۳- ساخت و ساز در قالب احداث بنا در طبقه همکف و نیم طبقه مجاز است.
- ۴- ارتفاع طبقه همکف از زمین (کرسی چینی) ۱ متر الزامی است.
- ۵- حداکثر ارتفاع ساختمان و ابنیه در راس و یا دو طبقه (همکف و نیم طبقه) ساختمان ۷ متر می باشد.
- ۶- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی می باشد. (پارکینگ مورد نیاز قابل واگذاری می باشد). (برای زمین های کوچکتر از ۱۲۵ مترمربع تأمین پارکینگ الزامی نمی باشد).
- ۷- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین.

ضوابط ساخت در فاز خدماتی نوبنیاد (N 1)

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۱۰۰٪ مساحت زمین. (واگذاری تراکم تا ۳۰٪ مساحت زمین در قالب احداث نیم طبقه در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- سطح اشغال مجاز ۱۰۰ درصد مساحت زمین اعلام می گردد.
- ۳- ساخت و ساز در قالب احداث بنا در طبقه همکف و نیم طبقه مجاز است.
- ۴- حداکثر ارتفاع ساختمان و ابنیه در راس و یا دو طبقه (همکف و نیم طبقه) ساختمان ۷ متر می باشد.
- ۵- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی می باشد. (برای زمین های کوچکتر از ۱۲۵ مترمربع تأمین پارکینگ الزامی نمی باشد).
- ۶- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین

ضوابط ساخت در فاز خدماتی A2

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۱۰۰٪ مساحت زمین. (واگذاری تراکم تا ۳۰٪ مساحت زمین در قالب احداث نیم طبقه در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- سطح اشغال مجاز ۷۰٪ مساحت زمین اعلام می گردد.
- ۳- ساخت و ساز در قالب احداث بنا در طبقه همکف و نیم طبقه مجاز است.
- ۴- حداقل عقب نشینی ۴/۵ متر از ضلع جنوبی الزامی است. (بدون عقب نشینی از دیگر برها)
- ۵- حداکثر ارتفاع ساختمان و ابنیه در راس و یا دو طبقه (همکف و نیم طبقه) ساختمان ۷ متر می باشد.
- ۶- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی می باشد. (پارکینگ مورد نیاز قابل واگذاری می باشد). (برای زمین های کوچکتر از ۱۲۵ مترمربع تأمین پارکینگ الزامی نمی باشد).
- ۷- احداث زیرزمین در سطح اشغال مجاز به منظور تأمین انبار بلامانع می باشد.
- ۹- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین.

ضوابط ساخت در فاز خدماتی F3 (بند ۶ مصوبات سومین شورای ۱۳۹۷)

- ۱- تراکم پایه ۵۰٪ و گذاری تا ۱۰۰٪
- ۲- سطح اشغال ۵۰٪ و گذاری تا ۷۰٪
- ۳- احداث زیرزمین تا سطح اشغال مجاز صرفاً جهت استفاده انبار
- ۴- به ازای هر ۱۵۰ متر یک پارکینگ (در صورت عدم پارکینگ مورد نیاز قابل خریداری می باشد).
- ۵- احداث بنا به ارتفاع ۶ متر در $G + 0.5$ (نیم طبقه روی همکف)
- ۶- عقب نشینی مطابق جانمایی ضوابط قبلی

ضوابط ساخت در فاز خدماتی دیدنیها (بند ۶ مصوبات سومین شورای ۱۳۹۷)

- ۱- تراکم پایه ۵۰٪ و گذاری تا ۱۰۰٪
- ۲- سطح اشغال ۵۰٪ و گذاری تا ۶۰٪ با رعایت عقب نشینی ها از ضلع غرب ۶ متر و بدون عقب نشینی از اضلاع دیگر
- ۳- احداث زیرزمین تا سطح اشغال مجاز صرفاً جهت استفاده انبار
- ۴- به ازای هر ۱۵۰ متر یک پارکینگ (در صورت عدم پارکینگ مورد نیاز قابل خریداری می باشد).
- ۵- احداث بنا به ارتفاع ۷ متر در $G + 0.5$ (نیم طبقه روی همکف)
- ۶- لازم به ذکر از قطعاتی که پیش از این مصوبه، پروانه ساخت اخذ نموده اند در خصوص تامین پارکینگ مشمول این ضوابط می باشند.

ضوابط ساخت با کاربری خدماتی در محدوده پارک کشی یونانی

- ۱- تراکم پایه ۲۵٪ و گذاری تا ۹۰٪

- ۲- سطح اشغال ۹۰٪
- ۳- تعداد طبقات یک طبقه با حداکثر ارتفاع در بالاترین نقطه شیب به میزان ۳ متر
- ۴- نوع سقف: شیبدار ۴ طرفه با پوشش سفال
- ۵- کاربری صرفاً خدماتی (عکاسی سیار بدون نصب و استقرار تجهیزات در خارج کیوسک و روی نما)
- ۶- پیش بینی کندانسور در مکان مشخص شده در طرح و به میزان ۱۰٪ سطح اشغال با پوشش چوبی و الزام نیاز به جانمایی به منبع آب با توجه به کاربری

ضوابط ساخت در شهرک های صنعتی فاز ۱، ۲، ۳ و ۵

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می باشد . واگذاری تراکم تا ۸۰٪ (۳۰٪ بیش از تراکم پایه) با پرداخت هزینه مصوب امکان پذیر است .
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می باشد . (در صورت تکمیل جانمایی واگذاری سطح اشغال تا ۶۰٪ مساحت زمین بلامانع است) .
- ۳- رعایت جانمایی مجاز در کلیه قطعات با هماهنگی حوزه شهرسازی الزامی است .
- ۴- ساخت و ساز در قالب احداث بنا در دو طبقه (همکف و نیم طبقه) مجاز است .
- تبصره : حداکثر ارتفاع سوله و یا ساختمان های صنعتی در راس یا دو طبقه (همکف و نیم طبقه) ۸ m می باشد .
- ۵- به ازاء هر ۴۰۰ m² انبار یا صنعتی تامین یک پارکینگ و بازاء هر دفتر نیز تامین یک پارکینگ الزامی است .
- تبصره : پیش بینی پارکینگ در فضای باز (خارج از سطح اشغال مجاز) مجاز بوده و عوارضی دریافت نمی گردد که در این حالت احداث سایه بان مجاز نمی باشد .
- ۶- کلیه مستحذات باید به صورت یک مجموعه بوده و امکان احداث ابنیه پراکنده در سایت امکان پذیر نیست .

- ۷- حداکثر متراژ نگهداری و دفتری در کاربری صنعتی ۱۰٪ متراژ طرح و در کاربری انبار ۵٪ طرح با حداکثر متراژ 50 m^2 می باشد .
- ۸- حداکثر تعداد ورودی های سواره یک عدد می باشد
- تبصره : در صورت نیاز به ورودیهای بیشتر با تایید مدیریت صنعتی به ازاء هر ۲۵ m طول احداث یک ورودی سواره بلامانع است .
- ۹- حداکثر ارتفاع دیوارهای پیرامونی مجموعه مشرف به معابر عمومی ۱۲۰cm و دیوارهای مشترک با قطعات مجاور ۱۸۰cm می باشد .
- ۱۰- اختصاص ۱۰٪ از عرصه به فضای سبز و کاشت یک اصله درخت شناسنامه دار به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین.

ضوابط ساخت در شهرک های صنعتی فاز ۴ (شهرک کارگاهی)

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۲۵٪ مساحت زمین (واگذاری ۵٪ تراکم در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۲۵٪ مساحت عرصه (در صورت تکمیل جانمایی واگذاری ۵٪ سطح اشغال در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد.)
- ۳- احداث بنا صرفاً در طبقه همکف
- ۴- حداکثر ارتفاع سوله و ساختمان ها و ابنیه صنعتی در رأس ساختمان ۶ متر
- ۵- کلیه مستحذات باید به صورت یک مجموعه بوده و امکان احداث ابنیه پراکنده در سایت وجود ندارد.
- ۶- ایجاد صرفاً یک ورودی ماشین رو از سمت جنوب
- ۷- پیش بینی فضاهای دفتری و سرایداری هر کدام به میزان حداکثر ۲۵ مترمربع .

- ۸- به ازای هر 400 m^2 زیربنا و به ازای هر واحد دفتری تأمین یک واحد پارکینگ در فضای باز (خارج از سطح اشغال) الزامی می باشد.
- ۹- فاصله ساختمانها از سمت خیابان ۴ متر و از سمت پلاکهای مجاور ۳ متر .
- ۱۰- اختصاص ۱۰٪ از عرصه به فضای سبز و کاشت یک اصله درخت شناسنامه دار به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین
- ۱۱- نصب صندوق پستی تا قبل از ارائه درخواست گواهی پایانکار
- ۱۲- استفاده از ایرانیت (مواد آزبستی) جهت استفاده در سقف ممنوع می باشد.
- ۱۳- احداث هر گونه ساختمان جهت سکونت دائمی و یا موقت در کارگاه مقدور نمی باشد.
- ۱۴- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین

ضوابط ساخت و ساز در شهرک صنعتی فاز ۶ (زمین های ۲۴۰ مترمربع و ۴۰۰)

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۵۰٪ مساحت زمین (واگذاری ۵۰٪ تراکم در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت عرصه(واگذاری سطح اشغال تا حد جانمایی مجاز بلامانع می باشد).
- ۳- احداث بنا صرفاً در نیم طبقه روی همکف (بصورت سوله).
- ۴- حداکثر ارتفاع ساختمان و ابنیه صنعتی ۸ متر (سقف به صورت شیبدار مجاز نمی باشد).
- ۵- کلیه مستحقات باید به صورت یک مجموعه بوده و امکان احداث ابنیه پراکنده در سایت وجود ندارد.
- ۶- ایجاد صرفاً یک ورودی ماشین رو بر اساس ضوابط شهرسازی.
- ۷- حداکثر متراژ نگهبانی و دفتری در کاربری صنعتی ۱۰٪ متراژ طرح.
- ۸- به ازای هر 400 m^2 زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ در فضای باز (خارج از سطح اشغال) الزامی می باشد.

- ۹- عقب نشینی بر اساس جانمایی پیوست.
- ۱۰- اختصاص ۱۰٪ از عرصه باقی مانده به فضای سبز و کاشت یک اصله درخت شناسنامه دار به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین.
- ۱۱- استفاده از ایرانیت (مواد آزیستی) جهت استفاده در سقف ممنوع می باشد.
- ۱۲- نصب صندوق پستی تا قبل از ارائه درخواست گواهی پایانکار.
- ۱۳- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین.

ضوابط ساخت و ساز در شهرک صنعتی فاز ۶ (زمین های 120 m^2)

- ۱- حداکثر تراکم مجاز ۵۰٪ مساحت زمین (واگذاری ۷۰٪ تراکم در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد).
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت عرصه (واگذاری سطح اشغال تا حد جانمایی مجاز بلامانع می باشد).
- ۳- احداث بنا صرفاً در نیم طبقه روی همکف.
- ۴- حداکثر ارتفاع ساختمان ۸ متر (سقف به صورت شیبدار مجاز نمی باشد).
- ۵- کلیه مستحذات باید به صورت یک مجموعه بوده و امکان احداث ابنیه پراکنده در سایت وجود ندارد.
- ۶- احداث زیرزمین با کاربری انبار بلامانع است.
- ۷- فاصله ساختمان در طبقه همکف از سمت شمال ۲متر (به صورت رواق با نمای هماهنگ مصوب شهرسازی)
- ۸- اختصاص ۲۰٪ از عرصه باقی مانده به فضای سبز و کاشت یک اصله درخت شناسنامه دار به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین.
- ۹- نصب صندوق پستی تا قبل از ارائه درخواست گواهی پایانکار.
- ۱۰- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین.

ضوابط ساخت و ساز در شهرک صنعتی فاز ۶ (زمین های بزرگتر از ۴۰۰ مترمربع)

- ۱- حداکثر تراکم مجاز 50٪ مساحت زمین (واگذاری 30٪ تراکم در صورت پرداخت هزینه مربوطه بلامانع می باشد)
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز 60٪ مساحت زمین
- ۳- احداث بنا صرفاً در نیم طبقه روی همکف (بصورت سوله)
- ۴- حداکثر ارتفاع ساختمان و ابنیه صنعتی 8 متر .
- ۵- کلیه مستحذات باید به صورت یک مجموعه بوده و امکان احداث ابنیه پراکنده در سایت وجود ندارد.
- ۶- ایجاد صرفاً یک ورودی ماشین رو بر اساس ضوابط شهرسازی.
- ۷- حداکثر متراژ نگهبانی ودفتری در کاربری صنعتی 10٪ متراژ طرح.
- ۸- به ازای هر 400 m2 زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ در فضای باز (خارج از سطح اشغال) الزامی می باشد.
- ۹- عقب نشینی بر اساس جانمایی پیوست.
- ۱۰- اختصاص 10٪ از عرصه باقی مانده به فضای سبز و کاشت یک اصله درخت شناسنامه دار به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین.
- ۱۱- استفاده از ایرانیت (مواد آزبستی) جهت استفاده در سقف ممنوع می باشد.
- ۱۲- نصب صندوق پستی تا قبل از ارائه درخواست گواهی پایانکار.
- ۱۳- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط مربوط به معلولین

ضوابط کلی دریافت پروانه ساخت جهت هتل ۵ و ۴ ستاره کیش

☑ برنامه فیزیکی

هتل های مختلف از لحاظ کیفیت وامکانات داخلی استاندارد های مختلفی دارند. ممکن است هتل ها مستقل و یا قسمتی از یک زنجیره باشند و همچنین دارای انواع مختلفی هستند. بطور کلی می توان انواع هتل ها را به هتل های توریستی، هتل های تجاری، کلوپ ها و... تقسیم نمود. در کلیه هتل های یاد شده ریز عملکرد و فعالیت ها به ۸ دسته کلی تفکیک شده اند که با تغییر ماهیت هر یک از هتل ها سرانه هر دسته و یا ریز فضاها تغییر می یابد. بخش های یاد شده به شرح زیر می باشد:

- بخش پذیرش و عمومی.
- بخش اداری.
- بخش پذیرایی.
- بخش ضیافت و کنفرانس.
- بخش اوقات فراغت و ورزش.
- بخش اقامت.

- بخش داخلی.

- بخش حفاظت و تعمیر.

بدیهی است تمرکز ویژه به هریک از بخش های پذیرایی، اوقات فراغت و ورزش و بخش ضیافت و کنفرانس رابطه مستقیمی با نیاز های محلی توریست وامکانات منطقه شهری دارد. در هتل های جدید دنیا تلاش می شود با تمرکز به یکی از بخش های یاد شده علاوه بر امکان پذیرایی عمومی از گردشگر، شرایط ویژه جهت برگزاری مراسم خاص (کمپ های ورزشی، سمینار های علمی- فرهنگی- هنری و...) رافراهم آورد. با توجه به اینکه طرح جامع کیش براساس مقصد گردشگری تهیه گردیده و جغرافیای طبیعی منطقه ماهیت گردشگر را در منطقه تقویت نموده است، توصیه می شود تمرکز برنامه فیزیکی معطوف به نیاز های گردشگری تنظیم گردد.

۱. بخش پذیرش و عمومی

سرسراو پذیرش واطلاعات ("لابی" حداقل مساحت برای ۴ ستاره ۳۰۰ مترمربع و برای ۵ ستاره ۵۰۰ مترمربع)

سالن ورودی

- فضایی برای توقف تاکسی در مقابل ورودی در نظر گرفته شود.

سالن انتظاروکافی شاپ

دفتر صندوق داروصندوق امانات

جامه داری

اتاق پادو

توالت های مهمان

باجه تلفن واینترنت

دفتر تاکسی وتور

دفتر هواپیمایی

صرافی

خیاطی

فوریت های پزشکی

نمازخانه
فروشگاه ها^۱
صنایع دستی
خشکبار
لوازم ورزشی و سرگرمی
پوشاک
کتاب، مجلات و موزیک

۲. بخش اداری

مدیر
منشی
حسابدار
مدیر رزرواسیون
اپراتورهای تلفن
اتاق کنترل حریق
صندوق امانات
بایگانی
کنترل و نظاره گری

^۱ با توجه به تعداد زیاد فروشگاه تجاری در جزیره ، پیشنهاد می گردد الزامی نباشد .

۳. بخش پذیرایی

رستوران اصلی

رستوران خاص

رستوران سنتی و ملل

صبحانه خوری

کافی شاپ

توالت

رختکن

رستوران (غذاخوری) پرسنل (در ۵ ستاره و ۴ ستاره حتماً جدا باشد).

۴. بخش ضیافت و کنفرانس

تالار ضیافت^۲

انبار تالار ضیافت*

آبدار خانه تالار ضیافت*

توالت

رختکن

سالن کنفرانس

لابی

آبدارخانه

اتاق سمعی و بصری

اتاق نمایش

^۲ با توجه به عدم نیاز در جزیره، پیشنهاد می گردد الزامی نباشد.

اتاق جلسات خصوصی

اتاق ارتباط جمعی

توالت

۵. بخش اوقات فراغت و ورزش

آرایشگاه مردانه

آرایشگاه زنانه

استخر

سونای خشک

سونای بخار

جکوزی

ماساژ

سالن بدنسازی

۶. بخش اقامت

اتاق مهمان

سوئیت

آپارتمان

فضاهای الحاقی

راهرو، پلکان و آسانسور (حداقل عرض راهرو ۱۸۰ سانتی متر برای ۴ ستاره و ۲۲۰ سانتی متر برای ۵ ستاره)

خانه داری و آسانسور سرویس

اتاق خدمات (Room Service)

۷. بخش داخلی

آشپزخانه اصلی

کالای ورودی و توزین

مواد زاید

انبار مواد غذایی

انبار نوشیدنی

انبار ظروف چینی، شیشه ای و نقره ای

ذخیره روزانه

سردخانه^۳

مدیر آشپزخانه

خدمات در اتاق

سالن آماده سازی

سالن پخت

نانوایی و شیرینی پزی

انبار ظروف روزانه

شستشوی ظروف

بخش زباله

آشپزخانه غذاهای سرد

اتاق خدمه آشپزخانه

اتاق خدمه غذاخوری ها

^۳ زیر صفر و بالای صفر الزامی است.

رختکن

توالت

رختشوی خانه

شوت ملحفه

سالن شستشو

انبار ملحفه تمیز و کثیف

انبار مرکزی خانه داری

انبار لوازم مصرفی

خیاط خانه

انبارها

انبار لوازم نو و کهنه

سالن تعمیرات

انبار عمومی

اتاق تحویلدار

خوابگاه کارکنان

خوابگاه مردانه

خوابگاه زنانه

توالت و دوش

رختکن

غذاخوری کارکنان

آپارتمان مدیر

۸. بخش حفاظت و تعمیر

موتور خانه

بخش ترانسفورماتورها

اتاق کمپرسور یخچال

اتاق هواکش و تجهیزات تهویه و ...

اتاق برق

سیستم فاضلاب و دفع زباله

(برای هتل ۵ ستاره BXXS پیش بینی شود.)

(عملکردهایی که به صورت زیر خط دار نمایش داده شده الزامات هتل ۵ ستاره می باشد.)

با توجه به اینکه با تمرکز به برخی از بخش های هتل جهت تولید هتل های تخصصی و همچنین نوع سیستم دسترسی اتاق ها سرانه بخش ها تا حدی متغیر می باشند، درصد استاندارد سرانه بین المللی در هر یک از بخش ها جهت هتلهای گردشگری به شرح ذیل می باشد :

- بخش پذیرش و عمومی ۰.۶٪
- بخش اداری ۰.۷٪
- بخش پذیرایی ۰.۸٪
- بخش ضیافت و کنفرانس ۰.۴٪
- بخش اوقات فراغت و ورزش ۰.۸٪
- بخش اقامت ۶۰٪
- بخش داخلی ۷.۶٪
- بخش حفاظت و تعمیر ۱.۲٪

مجموع سرانه های فوق و درصد متعارف ۴/۵، جهت فضاهای ارتباطی و کمکی پایه طراحی و برنامه ریزی کلیه هتل های گردشگری کیش می باشد.

☑ ضوابط برنامه فیزیکی

- ✓ حداقل مساحت زمین برای هتل های چهار ستاره ۷۵۰۰ مترمربع و پنج ستاره ۱۰۰۰۰ مترمربع و حداقل تعداد اتاق یا سوئیت و آپارتمان برای هتل های چهار ستاره ۱۰۰ و پنج ستاره ۱۵۰ عدد می باشد.
- توضیح: در مواردی که هتل دارای ویژگی های خاص بوده و سرویس های خاصی ارائه می دهند با کسب تأیید کمیسیون های تخصصی مرتبط امکان ارتقا درجه پس از بهره برداری ممکن است.
- ✓ تأمین ریز فضاهای بخش های ۸ گانه الزامی است.
- توضیح: تغییر عملکردهای بخش ۴ و ۵ با عملکردهایی با ماهیت مشابه مشروط به تأیید شورای شهرسازی و معاونت گردشگری امکان پذیر است.
- ✓ سرانه بخش اقامت حداکثر می تواند تا ۶۵٪ مساحت کل هتل و حداقل ۵۵٪ را اشغال کند.
- ✓ حداقل مساحت خالص اتاق خواب بدون فضای حمام و راهرو ورودی برای هتل چهار ستاره اتاق خواب یک نفره ۱۴ (مترمربع)، اتاق خواب دو نفره- یک تختخواب- ۱۷ (مترمربع) و اتاق خواب دو نفره- دو تختخواب- ۱۹ (مترمربع)
- ✓ حداقل مساحت خالص اتاق خواب بدون فضای حمام و راهرو ورودی برای هتل پنج ستاره اتاق خواب یک نفره ۱۵ (مترمربع)، اتاق خواب دو نفره- یک تختخواب- ۱۹ (مترمربع) و اتاق خواب دو نفره- دو تختخواب- ۲۰ (مترمربع)
- ✓ حداقل مساحت خالص سرویس و حمام در اتاق های خواب هتل های چهار ستاره ۴ (مترمربع) و پنج ستاره ۴/۵ (مترمربع)
- ✓ در هتل های چهارستاره، بایستی به ازای هر ۱۰ اتاق هتل، یک سوئیت وجود داشته باشد.
- ✓ در هتل های پنج ستاره، بایستی به ازای هر ۵ اتاق هتل، یک سوئیت وجود داشته باشد.
- ✓ به ازاء هر پنجاه اتاق در هتل های پنج ستاره، باید حداقل یک روبال سوئیت شامل اتاق های خواب، سالن پذیرایی، نهارخوری، آشپزخانه کوچک مطابق با استانداردهای مرتبط تأمین گردد.
- ✓ تأمین حداقل تعداد صندلی برای پخش پذیرایی به تعداد تخت های هتل الزامی است. فضای اشغال صندلی در رستوران ها ۱/۲ مترمربع برای یک صندلی محاسبه می گردد.

- ✓ حداقل مساحت آشپزخانه مرکزی نباید از ۶۰٪ مساحت رستوران ها و صبحانه خوری کمتر باشد.
- ✓ ارتفاع سقف لابی برای هتل ۴ ستاره بیشتر از ۴ متر و برای هتل ۵ ستاره بیشتر از ۵ متر .
- ✓ اتاق مخصوص معلول پیش بینی شود .
- ✓ فضای فیلتر بین آشپزخانه و رستوران ضروری است .
- ✓ فضای تی شور
- ✓ فضای روم سرویس (Room Service) و آسانسور پرسنل و خانه داری در طبقات در یک فضای مشترک باشند .
- ✓ محل منابع آب ذخیره و حجم پیش بینی برای ۲۴ ساعت کل ظرفیت هتل پیش بینی شود .

☑ ضوابط شهرسازی

۱- سطح اشغال، جانمایی و تراکم

- ۱-۱ حداکثر سطح اشغال در تراز پایه ۳۰ درصد مساحت زمین
- ۱-۲ حداکثر سطح اشغال در طبقات بدنه
- ۱-۲-۱. کمتر از ۷۰۰۰ مترمربع ۱۵ درصد مساحت کل زمین
- ۱-۲-۲. بیشتر از ۷۰۰۰ مترمربع ۱۲.۵ درصد مساحت کل زمین

❖ تعریف تراز پایه و ضوابط مرتبط

- تراز پایه به حجمی اطلاق می شود که عملکردهای بخش های عمومی و پذیرش، اداری، ضیافت و کنفرانس، اوقات فراغت و ورزش و پذیرایی را در خود جای داده است.

- حداکثر ارتفاع تراز پایه ۱۰ متر از سطح بلندترین معبر مجاور است و محدود به دو طبقه می باشد.
- عقب نشینی جانبی تراز پایه از کلیه اضلاع زمین حداقل ۷/۵ متر می باشد.
- مساحت ساختمان نگهدارنده و سردر، پست برق و ایستگاه گاز و ... خارج از سطح اشغال تراز پایه می باشد و حداکثر ۱/۵ درصد سطح اشغال می باشد و الزامات جانمایی و نقشه های آن باید در هنگام صدور پروانه ارائه گردد.

❖ تعریف طبقات بدنه و ضوابط مرتبط

- طبقات بدنه به حجمی اطلاق می شود که عملکرد های بخش اقامت را در خود جای داده است.
- حداکثر ارتفاع طبقات بدنه محدوده پروازی و ضوابط منطقه ای می باشد.
- تعداد طبقات بدنه محدود به حداکثر ارتفاع و رعایت حداقل ارتفاع داخلی سازه به سازه ۲/۹ متری می باشد.
- عقب نشینی جانبی طبقات بدنه از کلیه اضلاع زمین حداقل ۱۰ متر می باشد.
- اولین و آخرین تراز طبقات بدنه می تواند به عملکرد های بخش ضیافت و کنفرانس یا پذیرایی یا اوقات فراغت ورزش اختصاص یابد و الزامات علاوه بردسترسی از طریق بخش اقامت ای دو تراز باید دسترسی مستقل باشند.
- در صورتیکه اولین تراز طبقات بدنه به عملکرد های بخش ضیافت و کنفرانس یا پذیرایی یا اوقات فراغت ورزش اختصاص یابد باقی مانده سطح (۲۰ درصد) می بایست به صورت بام سبز در اختیار همان عملکرد قرار گیرد.
- در صورتیکه اولین تراز طبقات بدنه به بخش اقامت اختصاص یابد باقی مانده سطح می بایست به صورت بام غیر مسطح طراحی گردد. اختصاص تراس اختصاصی برای هراتاق در این تراز حداکثر به متراژ همان اتاق امکان پذیر است.

۳-۱ حداکثر تراکم مطابق طرح جامع مشخص می گردد.

- مساحت راهرو و لابی های طبقات بدنه، راه پله ها، آسانسور هادر تراکم محاسبه نمی گردد.
- مساحت انبار ها، آشپزخانه مرکزی و موتور خانه ی زیرزمین در تراکم محاسبه نمی گردد.

- مساحت پارکینگ های زیرزمین و مسیر تردد بارانداز بخش داخلی در تراکم محاسبه نمی گردد.

۲- ضوابط پارکینگ

- به ازای هر ۱۲ تخت بخش اقامت ایجاد ۱ عدد پارکینگ سواری مسقف در سطح اشغال مجاز و یا زیر زمین الزامی است.
- به ازای هر ۶۰ تخت بخش اقامت ایجاد ۱ عدد پارکینگ مینی بوس در محوطه هتل الزامی است.
- ضریب اشغال تخت در اتاق های هتل به طور متوسط ۲/۱ به ازای هر اتاق محاسبه می گردد.
- پارکینگ های سواری هتل می بایست دسترسی مستقیم مسقف و کنترل شده به بخش پذیرش و عمومی هتل داشته باشند.

۳- زیرزمین

- حداکثر مساحت زیرزمین ۶۰٪ درصد مساحت کل زمین
- زیرزمین صرفاً می تواند برای بخش های داخلی ، اوقات فراغت و ورزش، حفاظت و تعمیر و قسمتی از بخش اداری و پذیرایی و پارکینگ ها اختصاص یابد.
- اختصاص حداکثر نیمی از کل بخش اداری و پذیرایی در زیرزمین امکان پذیر است.
- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین نمی تواند از ۳ متر تجاوز کند.
- ارتفاع مفید موتور خانه مرکزی در صورت ارایه گزارش چیدمان دستگاه توسط مهندس تاسیسات میتواند تا ۶ متر افزایش یابد.

۴- ضوابط عمومی

- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با معلولین جسمی حرکتی برای بخش های عمومی و پذیرش ، ضیافت و کنفرانس ، اوقات فراغت و ورزش و پذیرایی و پارکینگ ها و اقامت .

- حداقل دسترسی مطابق آیین نامه های مرتبط به یک طبقه از بخش اقامت برای معلولین .
- تامین حداقل ۲ عدد توالی شرقی عمومی در هر طبقه از بخش اقامت به ازای هر بیست اتاق.

➤ ضوابطی که در این شیوه نامه آمده صرفا مقررات الزام آور جهت دریافت پروانه می باشد. بدیهی است طراحی و ساخت و تجهیز و تطبیق با شیوه نامه ارزشیابی هتل هادر هنگام بهره برداری ملاک اعطا درجه نهایی هتل می گردد.

خلاصه ضوابط معماری و شهرسازی محور امیرکبیر (بند ۱۴ مصوبات دومین شورای شهرسازی ۱۳۹۹)

سطح اشغال

- سطح اشغال طبقه همکف حداکثر 50 درصد مساحت زمین است.
- سطح اشغال طبقات 1 تا 9 حداکثر 40 درصد مساحت زمین است.
- سطح اشغال زیرزمین - ۱ حداکثر 80 درصد مساحت زمین است.

ضوابط تراکم

- حداکثر تراکم خالص (سطح زیربنای خالص) قابل استفاده در این قطعات 330 درصد مساحت زمین است.
- تراکم پایه برای این قطعات 100 درصد و تراکم مازاد قابل واگذاری 230 درصد میباشد. لذا برای رسیدن به حداکثر تراکم، سرمایهگذار

- موظف به خریداری مازاد تراکم میباشد.
- حداکثر تراکم ناخالص (سطح زیربنای ناخالص کل طبقات) ساختمان معادل 410 درصد مساحت زمین است .
- واگذاری تراکم بیش از میزان ذکر شده ممنوع بوده و قابل طرح مجدد در شورای شهرسازی و معماری نمیباشد.

ضوابط تعداد طبقات و ارتفاع

- حداکثر تعداد طبقات، معادل 10 طبقه (۹ طبقه روی همکف) است.
- حداکثر ارتفاع در این قطعات 45 متر است.

تراز معماری و ارتفاع طبقات

- ارتفاع کف تا کف زیرزمین اول و دوم برابر با 3 متر است.
- ارتفاع کف تا کف طبقه همکف 6 متر است.
- ارتفاع کف تا کف طبقه اول برابر با 5,5 متر است.
- ارتفاع کف تا کف طبقات دوم تا دهم 3,40 متر است.
- ارتفاع نهایی ساختمان بدون خرپشته و جانپناه 42/1 متر است.
- ارتفاع خرپشته حداکثر باید 2/90 متر در نظر گرفته شود. بنابراین ارتفاع ساختمان با احتساب خرپشته 45 متر خواهد بود.
- ارتفاع جانپناه باید حداقل 1,4 متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر خطای قابلپذیرش پس از اجرا در موارد مذکور 20 سانتیمتر میباشد.

کاربری و سطح بندی طبقات

کاربری طبقه همکف به تجاری - خدماتی و کاربری طبقه اول به کاربری خدماتی و خدمات عمومی مسکونی اختصاص مییابد.

کاربری طبقات دوم تا دهم، مسکونی است.

حداقل (33% معادل ۱/۳) سطح اشغال طبقه اول به بخش خدماتی و مابقی (معادل ۲/۳ سطح اشغال) به بخش خدمات عمومی و مشاعات بخش مسکونی اختصاص می یابد.

اختصاص حداقل 15% سطح اشغال طبقه همکف به مشاعات مسکونی الزامی است.

حداقل 20 درصد از سطح اشغال هر طبقه، باید به مشاعات و دسترسیهای عمومی اختصاص یابد.

حداقل مساحت واحد مسکونی باید برابر با 85 مترمربع و میانگین مساحت واحدها باید معادل حداقل 100 مترمربع باشد

اختلاف تعداد واحدهای حاصل از تقسیم متراژ مفید به 100 مترمربع و 125 مترمربع قابل خریداری می باشد

جدول تعداد واحد قابل احداث در هر قطعه بر حسب مساحت عرصه

متراژ زمین (m2)	تعداد واحد مجاز	تعداد واحد قابل واگذاری
کمتر از ۲۰۰	۲	۱
۲۰۰ - ۲۸۰	۳	۱
۲۸۱ - ۳۵۰	۳	۲
۳۵۱ - ۴۲۰	۵	۲
۴۲۱ - ۴۹۰	۵	۲
۴۹۱ - ۵۶۰	۵	۳
۵۶۱ - ۶۳۰	۵	۴
۶۳۱ - ۷۰۰	۵	۵
۷۰۱ - ۷۷۰	۵	۵
۷۷۱ - ۸۴۰	۵	۵
۸۴۱ - ۹۱۰	۵	۵
۹۱۱ - ۱۰۰۰	۵	۵

در قطعات بالای ۱۰۰۰ مترمربع با کاربری مسکونی، واحد اضافه به شرح ذیل محاسبه می شود. همچنین تعرفه هر واحد اضافی قابل واگذاری ۶۰ میلیون ریال می باشد. برای قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع مصوبه قبلی شورا برقرار می باشد. (بند ۶ ششمین شورای ۱۳۹۸)

M= متراژ مفید پروژه

$M/125 = N1$ تعداد واحد مجاز به ازای هر ۱۲۵ مترمربع متراژ مفید یک واحد

$M/100 = N2$ تعداد واحد مجاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع متراژ مفید یک واحد

$N = N2 - N1$ تعداد واحد قابل خریداری

ریال $P = (N2 - N1) * 60/000/000$ پذیره خرید واحدهای اضافه

تبصره ۱: تعرفه هر واحد اضافی قابل واگذاری چهل میلیون ریال است .

تبصره ۲: موارد فوق منوط به تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز می باشد .

تبصره ۳: در قطعات بالای $1000 m^2$ با توجه به موقعیت زمین و ضوابط روز , توسط حوزه شهرسازی تصمیم گیری خواهد شد .

سرانه های کاربری های مورد نیاز برای مجتمع های مسکونی

نوع استفاده از زمین	مساحت زمین از ۲۰۰۰ مترمربع تا یک هکتار	مساحت زمین بیش از یک هکتار
تفریحی - ورزشی	۲ مترمربع	۴ مترمربع
تأسیسات شهری	۰/۵ مترمربع	۱ مترمربع
فرهنگی	۰/۲۵ مترمربع	۰/۵ مترمربع
درمانی	۰/۵ مترمربع	۱ مترمربع
آموزشی	۰/۲۵ مترمربع	۱ مترمربع

سرمايه گذار مكلف است نسبت به احداث کاربری های فرهنگی، تفریحی- ورزشی، درمانی، آموزشی و تأسیسات شهری مطابق جدول فوق در پروژه های مجتمع مسکونی اقدام نماید و در صورت عدم تأمین کاربری ها توسط سرمايه گذار، واحد شهرسازی موظف است (بابت تأمین زمین و ساخت سرانه)، به میزان دو برابر قیمت روز زمین مجتمع مسکونی(مصوب سازمانی) هزینه مربوطه را محاسبه و به عوارض شهرسازی اضافه و از سرمايه گذار اخذ نماید.

تبصره ۱: به منظور تعیین متراژ کاربری ها جدول فوق، جمعیت ساکن در مجتمع های مسکونی بر اساس تعداد واحدهای مسکونی و میانگین بعد خانوار ۳ نفر محاسبه می گردد.
تبصره ۲: در مورد زمین های بالاتر از بیست هزار مترمربع در شورای شهرسازی و معماری مطرح و تصمیم گیری خواهد شد.

ردیف	کاربری	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات مجاز	وضعیت پارکینگ	عقب نشینی جانبی
۱	هتل :					
	الف : ۵ ستاره	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازاء هر ۱۲ تخت یک واحد	حداقل میزان ۵ متر از هر طرف
	ب : ۴ ستاره	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازاء هر ۱۲ تخت یک واحد	حداقل میزان ۵ متر از هر طرف
۳	واحدهای پذیرائی :	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ سواری	طبق جانمایی شهرسازی
	رستوران و سالن غذاخوری	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	و به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ مینی بوس	طبق جانمایی شهرسازی
۴	مجتمع های خدماتی یا بانک	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	تا ۱۰۰ m ² عرصه : بدون پارکینگ. برای اراضی با عرصه بزرگتر از ۱۰۰m ² : (بیشترین مقدار) الف : بازاء هر ۱۰۰m ² یک واحد ب : تعداد واحدهای موجود	طبق جانمایی شهرسازی
۵	واحدهای خدماتی - خدماتی	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ	طبق جانمایی شهرسازی
۶	مراکز فرهنگی و توریستی	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ سواری و به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع ۱ پارکینگ مینی بوس	طبق جانمایی شهرسازی

ردیف	کاربری	درصد سطح اشغال	درصد تراکم	تعداد طبقات مجاز	وضعیت پارکینگ	عقب نشینی جانبی
۷	دفاتر اداری	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	بیشترین مقدار : الف : بزاء هر $100m^2$ یک واحد ب : تعداد واحدهای موجود	طبق جانمایی شهرسازی
۸	تجاری	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر $50m^2$ زیربنا ۱ پارکینگ سواری	طبق جانمایی شهرسازی
۹	باشگاه تفریحات سالم	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر $100m^2$ زیربنا ۱ پارکینگ	طبق جانمایی شهرسازی
۱۰	سایر مراکز تفریحی	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر ۱۰۰۰ نفر ظرفیت ۱ پارکینگ سواری و یک واحد مینی بوس	
۱۱	مراکز ورزشی	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر $1000m^2$ زمین ۱ پارکینگ سواری و یک اتوبوس	
۱۲	باغ گیاه شناسی و پارک-ها و فضای سبز پیاده	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	به ازای هر $1000m^2$ سطح زمین ۱ پارکینگ سواری و ۱ پارکینگ اتوبوس	
۱۳	بهداشتی	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	طبق هماهنگی با شهرسازی	
۱۴	آموزشی	طرح جامع	طرح جامع	طرح جامع	طبق هماهنگی با شهرسازی	

کاربری	مفید	راه رو	راه پله	پارکینگ	انبار	تأسیسات	تراس یک طرف بسته	تراس دو طرف بسته	تراس سه طرف بسته	تراس و راه پله های دسترسی بدون سقف	سرایداری
مسکونی	فضای خالص سکونت + ضخامت دیوار	غیر مفید	غیر مفید	غیر مفید	زیرزمین و همکف غیر مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	غیر مفید	مفید
اقامتی	فضای خالص اقامتی + ضخامت دیوار	غیر مفید	غیر مفید	غیر مفید	زیرزمین غیر مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	غیر مفید	مفید
اداری - بانک	فضای خالص + ضخامت دیوار	واحدهای اداری غیر مفید	غیر مفید	غیر مفید	زیرزمین غیر مفید همکف مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	واحدهای اداری غیر مفید - واحد اداری و بانک مفید	مفید
تجاری	فضای خالص + ضخامت دیوار	واحدهای تجاری غیر مفید	مفید	غیر مفید	زیرزمین غیر مفید همکف مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	مفید	مفید
خدماتی	فضای خالص + ضخامت دیوار	واحدهای خدماتی غیر مفید	مفید	غیر مفید	زیرزمین غیر مفید همکف مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	مفید	مفید
صنعتی	فضای خالص + ضخامت دیوار	مفید	مفید	غیر مفید	مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	مفید	مفید
انبار	فضای خالص + ضخامت دیوار	مفید	مفید	غیر مفید	مفید	غیر مفید	یک سوم زیربنای مفید	یک دوم زیربنای مفید	دو سوم زیربنای مفید	مفید	مفید

۱. تراس بدون سقف در مجموعه های اقامتی، تجاری و خدماتی به عنوان بام و غیر مفید و خارج از تراکم می باشد ولی در صورت استفاده، یک چهارم مساحت در تراکم محاسبه می گردد.

۲. در ساختمانهای ویلایی، راه پله مفید محسوب می گردد.

