

### ضوابط احداث ابنیه در پلاکهای صنعتی

پارکینگ	فاصله از لبه شبکه جمع آوری کننده به متر	فاصله از لبه شبکه دسترسی به متر	حداقل فاصله ابنیه از هر قطعه به متر	حداقل فاصله ابنیه از یکدیگر به متر	جهت قرارگیری (توصیه)	حداکثر ارتفاع سقف	حداکثر تعداد طبقات	
به ازاء هر ۲۰۰ متر مربع زیربنا یک فضای پارک به علاوه محل انتظار کامیونهای حمل بار و اتوبوس و مینی بوس	۱۲	۱۲	۷	۱۲	فرمهای کشیده در امتداد شرقی - غربی	-	در طبقه (همکف و اول)	ابنیه صنعتی
-	-	-	-	-	فرمهای کشیده در امتداد شرقی - غربی	۴متر در صورت شیبدار بودن ۵/۵ متر از خط الرس از سطح خیابان	یک طبقه	ابنیه خدماتی مانند سرایداری و کنترل خروجی
-	-	۱۲	۷	۶	فرمهای کشیده در امتداد شرقی - غربی	۸	سه طبقه (همکف و اول)	ابنیه رفاهی مانند ساختمان اداری غذا خوری

چنانچه قطعه زمینی در نبش قرار گیرد گوشه هائی از زمین که در تقاطع قرار می گیرد به اندازه یک دهم مجموع عرض دو گذر بصورت پخ ساخته می شود.

### ضوابط مصالح احداث ابنیه در پلاکهای صنعتی

کف سازی پیاده رو	رنگ	نما سازی	پوشش سقف	اسکلت	سفتکاری (جداره ها)	بازشوها	نورگیری	
پیرویوس	روشن بخصوص سفید	قطعات پیش ساخته بتنی- آلومینیوم با رنگ مقاوم - سیمان - سنگ (در صورت استفاده از سنگ، سنگهای بدون خلل و فرج برای جلوگیری از یونیزه شدن سنگ)- آجر ماسه آهکی	ورق های آلومینیومی یا فولادی با یک لایه عایق با رنگ مقاوم	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً اسکلت فلزی ساخته شده در کارخانه و پیچ و مهره ای - اسکلت بتنی پیش ساخته	استفاده از آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپروکس (دو جداره با عایق حرارتی) - جداره های آلومینیومی با رنگ مقاوم با یک لایه عایق	شیشه دوجداره استفاده از کرکره و نورشکنها	شمال و جنوب بخصوص شمال	ابنیه صنعتی
-	روشن بخصوص سفید	هماهنگ با نمای فنس استفاده شده	در صورت شیبدار بودن مانند ابنیه صنعتی در صورت صاف بودن استفاده از موزائیک بر روی حد انتهایی سقف	همانند ابنیه صنعتی یا دیوار باربر	استفاده از آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپروکس (دو جداره با عایق حرارتی)	شیشه دوجداره	شمال و جنوب بخصوص شمال	ابنیه خدماتی مانند سرایداری و کنترل خروجی
-	روشن بخصوص سفید	هماهنگ با ساختمان اصلی	در صورت شیبدار بودن مانند ابنیه صنعتی در صورت صاف بودن استفاده از موزائیک بر روی حد انتهایی سقف	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً اسکلت فلزی ساخته شده در کارخانه و پیچ و مهره ای - اسکلت بتنی پیش ساخته	استفاده از آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپروکس (دو جداره با عایق حرارتی) - ورق های آلومینیومی با رنگ مقاوم با یک لایه عایق	شیشه دوجداره استفاده از کرکره و نورشکنها	شمال و جنوب شمال	ابنیه رفاهی مانند ساختمان اداری غذا خوری

### ضوابط عمومی انبارها

فضای سبز	تراکم ساختمانی	سطح اشتغال	فاصله تا پلاکهای مجاور	حداکثر ارتفاع	حداقل ارتفاع	
۱۵٪ مساحت پلاک	-	۶۵٪ مساحت پلاک	حداقل ۷ متر	-	-	انبارهای باز
۱۵٪ مساحت پلاک	حداکثر ۱۰۰٪	۵۵٪ مساحت پلاک	حداقل ۷ متر	۱۰/۵۰ متر	۳/۸۰ متر	انبارهای سرپوشیده و دور بسته

• ۲۰٪ تا ۳۰٪ فضای باقیمانده در هر پلاک اختصاص به فضای عملیاتی، بارانداز، پارکینگ و عبوری خواهد داشت.

### جدول خلاصه ضوابط و مقررات قطعات تفکیکی در منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس

کاربری	حداقل مساحت قطعه تفکیکی مترمربع	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حداقل عقب نشینی از هر قطعه	تعداد طبقات مجاز
صنایع کوچک	۵۰۰۰ مترمربع	۴۰ درصد	۶۰ درصد	از لبه قطعه ۷ متر از شبکه دسترسی ۱۲ متر	۲ بصورت همکف و اول
صنایع بزرگ	۱۰۰۰۰ مترمربع	۵۰ درصد	۶۰ درصد	از لبه قطعه ۷ متر از شبکه دسترسی ۱۲ متر	۲ بصورت همکف و اول
انبارها	۵۰۰۰ مترمربع	۴۰ درصد	۶۰ درصد	از لبه قطعه ۷ متر از شبکه دسترسی ۱۲ متر	۲ بصورت همکف و اول
کارخانه روباز	۵۰۰۰ مترمربع	۵۰ درصد	۲۰ درصد	از لبه قطعه ۷ متر از شبکه دسترسی ۱۲ متر	۲ بصورت همکف و اول

### ضوابط احداث انبارهای صنعتی

انواع انبار	جهت قرارگیری توصیه	حداکثر تعداد طبقات	ارتفاع	سطح اشغال	تراکم	حداقل فاصله با ابنیه دیگر	حداقل فاصله تا بر قطعه	فاصله از شبکه دسترسی	پارکینگ	فضای سبز
انبارهای صنعتی	باز محصور سرپوشیده	۲ طبقه بصورت همکف و اول	حداقل ۳/۸ متر حداکثر (خط الراس) ۱۰/۵ متر	٪۴۰	٪۶۰	۱۲ متر	۷ متر	۱۲ متر	به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع زیربنا یک جای پارک - محل توقف و انتظار کامیونها و بارکشها	۱۵٪ از سطح پلاک و هر ۱۰ متر یک اصله نهال کاشته شود

دیوارهای دو جداره و مجزا برای انبار پیشنهاد می شود. مواد قابل اشتعال، سمی و خطرناک در انبارهای مسقف و محصور نگهداری شوند. جلوگیری از ورود نور خورشید بداخل با استفاده از لبه های پیش آمده و عریض در بام پیشنهاد می شود.

### ضوابط مصالح مصرفی در احداث انبارها

نورگیری	بازشوها	سفتکاری (جداره ها)	اسکلت	پوشش سقف	نما سازی	رنگ	کف سازی پیاده رو
-	-	استفاده از نرده های حریم پیرامونی	-	-	-	-	پیریورس
-	-	استفاده از نرده های حریم پیرامونی	-	ورق آلومینیوم موجدار	قطعه پیش ساخته بتونی	-	پیریورس
شمال و جنوب بخصوص شمال	شیشه دوجداره استفاده از کرکره و نورشکنها	استفاده از آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپروکس (دو جداره با عایق حرارتی) - ورق های آلومینیومی با رنگ مقاوم با یک لایه عایق در صورت بودن مواد سمی یا قابل اشتعال موارد خاص باید رعایت گردد.	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً اسکلت فلزی ساخته شده در کارخانه و پیچ و مهره ای - اسکلت بتنی پیش ساخته	جداره های آلومینیومی یا فولادی با یک لایه عایق با رنگ مقاوم	آجری، آلومینیوم با رنگ مقاوم - سیمان - سنگ (در صورت استفاده از سنگ، سنگهای بدون خلل و فرج برای جلوگیری از یونیزه شدن سنگ) - آجر ماسه آهکی	روشن بخصوص سفید	پیریورس

## کاربری های سایت خدمات مرکزی

### ضوابط عمومی

کاربری ها	حداکثر سطح اشغال	تراکم حداکثر	حداکثر تعداد طبقات	پارکینگ مورد نیاز	توضیحات
ساختمان اداری	٪۷۰	٪۱۰۰	۳	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی
مجتمع های تجاری	٪۵۰	٪۱۰۰	۲	به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی
بهداشتی / درمانی	٪۴۰	٪۸۰	۲	به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی
فرهنگی / آموزشی	٪۴۰	٪۸۰	۲	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی
آموزشی / تفریحی	٪۳۰	٪۳۰	۱	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی
نمایشگاهی / بازرگانی	٪۵۰	٪۱۰۰	۲	به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی
پارکهای تجهیز شده	٪۱۰۰	-	-	به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	حداقل ۷ متر فضای باز از طرفین و ۱۰ متر از مسیر اصلی، ٪۲۵ فضای سبز و محوطه سازی

### مصالح مصرفی

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دوجداره یا ضخیم دودی	آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپرکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم- در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	- سنگ های مقاوم در برابر یون کلر - آجر ماسه آهکی - سیمان سفید - قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیرپورس یا موزائیک های بتنی

### ضوابط اختصاصی

عرض و ارتفاع	سرویس بهداشتی	سایبان	واحدهای جنبی	تاسیسات	راهروها	ارتباطات	ژنراتور و برق اضطراری
- حداقل ارتفاع مفید کلیه ابنیه ۲/۷۰ متر - حداقل عرض واحدهای تجاری ۵ متر - حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری بدون نیم طبقه ۴/۵ متر و با نیم طبقه ۶ متر - حداقل ارتفاع مفید سالنهای ورزشی ۸ متر	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای خالی ۲ عدد سرویس بهداشتی مراجعین و یک عدد سرویس کارکنان به تفکیک زنانه و مردانه - پیش بینی یک واحد سرویس معلولین در هر طبقه - ارتباط کلیه سرویس های بهداشتی به هوای آزاد از طریق کانال هایی با حداقل سطح مقطع ۴۰۰ سانتی متر مربع و با استفاده از هواکش های برقی	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها	پیش بینی واحدهای اطلاعات، نگهبانی، مدیریت، انبار، نمازخانه، کمک های اولیه و جمع آوری زباله در کلیه ابنیه	سرمایش از سیستم Split Unit با سیستم مرکزی خنک کننده (اگر کولر گازی استفاده می شود در معرض دید نباشد) سیستم جمع آوری و هدایت فاضلاب به شبکه فاضلاب منطقه لوله کشی آب از لوله های PVC مانند سوپرپایپ	عرض راهروهای ارتباطی داخلی ابنیه حداقل ۱/۸۰ متر (در مجتمع های تجاری حداقل ۵ متر)	پیش بینی آسانسور و پله فراردر ابنیه بیش از دو طبقه (وپله برقی در مجتمع های تجاری و نمایشگاهی) و بیش از ۲۰۰۰ متر مربع زیربنا پیش بینی خروجی های اضطراری و سیستم های ایمنی مناسب پیش بینی رامپ جهت معلولین با شیب حداکثر ٪۷	پیش بینی ژنراتور و برق اضطراری UPS در ابنیه اداری و آموزشی و درمانی

## ضوابط عمومی

کاربری	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع سقف	تراکم ساختمانی	فضای سبز عمومی	فضای سبز اختصاصی و راههای دسترسی	حداقل فاصله تا بر قطعه	حداقل فاصله تا حدود شرقی و غربی	ضوابط حصار	توضیحات
واحدهای اداری تجاری	سه طبقه	۱۲ متر	حداکثر ۱۲۰٪ (۴۰٪ در هر طبقه)	۳۰٪ مساحت پلاک	۳۰٪ مساحت پلاک	۷/۲۰ متر	۵/۴۰ متر در طرفین	ایجاد حصار در حدود پلاک تنها بصورت پرچین مجاز است	ایجاد فقط یک ورودی در بر اصلی قطعه مجاز است. آبیاری فضای سبز می بایست با آب غیرشرب انجام گیرد.

## مصالح مصرفی

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دو جدار یا ضخیم	آجر و بلوکهای سیمانی – آجر ماسه آهکی – بلوکهای سیپرکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم- در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	سنگ های مقاوم در برابر یون کلر آجر ماسه آهکی سیمان سفید قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیرویورس یا موزائیک های بتنی

## ضوابط اختصاصی

الزامات فضایی	ارتباطات	واحدهای جنبی	تاسیسات	نورگیری	سایبان
حداکثر ارتفاع سقف در واحدهای اداری و تجاری ۴ متر و برای واحدهای تجاری با نیم طبقه حداکثر ارتفاع سقف ۶ متر	پیش بینی رامپ جهت معلولین با شیب حداکثر ۷۰٪ پیش بینی پله برقی یا آسانسور و پله فرار در مجتمع های اداری/ تجاری با بیش از دو هزار متر مربع زیربنا پیش بینی خروجی های اضطراری و سیستمهای ایمنی مناسب	نورگیر در واحدهای اداری/تجاری با بیش از ۱۲ متر مربع جزو مساحت زیربنا محسوب نمی گردد. پیش بینی نمازخانه به تفکیک زنانه و مردانه در واحدهای اداری پیش بینی مکان جمع آوری زباله	سرمایش از سیستم Split Unit با سیستم مرکزی خنک کننده (اگر کولر گازی استفاده می شود در معرض دید نباشد)	کلیه فضاهای اصلی می بایست نورگیری مستقیم از فضای باز داشته باشند	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها

ضوابط عمومی

کاربری ها	حداکثر سطح اشغال	تراکم حداکثر	حداکثر تعداد طبقات	پارکینگ مورد نیاز	توضیحات
مجتمع تجاری/تفریحی در بخش های خدماتی، هتل ها و اسکان موقت	٪۵۰	٪۱۰۰	۲	به ازای هر ۳۰ متر مربع یک واحد پارکینگ	رعایت حداقل ۷متر فضای باز از طرفین بنا و ۱۰ متر از مسیر اصلی (جبهه ورودی)، ٪۱۵ فضای سبز و محوطه سازی مناسب

مصالح مصرفی

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دو جدار یا ضخیم دودی	آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپرکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم- در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	سنگ های مقاوم در برابر یون کلر آجر ماسه آهنکی سیمان سفید قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیرپورس یا موزائیک های بتنی

ضوابط اختصاصی

عرض و ارتفاع	سرویس بهداشتی	سایبان	واحدهای جنبی	رستوران	تاسیسات	راهروها	ارتباطات
حداقل عرض واحدهای تجاری ۳ متر و حداقل مساحت آنها ۱۵ متر مربع حداکثر ارتفاع برای واحدهای تجاری بدون نیم طبقه ۴/۵ متر و با نیم طبقه ۶ متر	-به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای خالی ۲ عدد سرویس بهداشتی مراجعین و یک عدد سرویس بهداشتی کارکنان به تفکیک زنانه و مردانه (حداقل سرویس مراجعین ۱۵ متر مربع سرویس کارکنان ۱۰ مترمربع - پیش بینی یک واحد سرویس معلولین در هر طبقه	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها	پیش بینی واحدهای اطلاعات، نگهبانی، مدیریت، انبار، نمازخانه، کمک های اولیه پیش بینی نمازخانه به تفکیک مردانه و زنانه پیش بینی مکان جمع آوری زباله	بیش از ۲۵ واحد تجاری پیش بینی رستوران الزامی است	سرمایش از سیستم Split Unit با سیستم مرکزی خنک کننده (اگر کولر گازی استفاده می شود در معرض دید نباشد)	عرض راهروهای ارتباطی در جلوی واحدهای تجاری سرپوشیده یا در محوطه حداقل ۵ متر (راهرو در محوطه باید سرپوشیده باشد)	پیش بینی پله برقی، آسانسور و پله فراردر مجتمع های تجاری بیش از دو پیش بینی خروجی های اضطراری و سیستم های ایمنی مناسب پیش بینی رامپ جهت معلولین با شیب حداکثر ٪۷

**ضوابط عمومی**

کاربری ها	حداکثر سطح اشغال	تراکم حداکثر	حداکثر تعداد طبقات	پارکینگ مورد نیاز	توضیحات
مجتمع هتل آپارتمان در حاشیه جنگل حرا	٪۴۰	٪۱۲۰	۳	به ازای هر ۲ واحد یک پارکینگ	زمین های قابل واگذاری ۲/۷ هکتار (سطح اشغال کل ٪۴۰ و فضای سبز و تفریحی ٪۶۰) و احداث به دو صورت: محدوده های ۵۴۰۰ مترمربعی برای احداث ۱۰۰ واحد با سطح اشغال ٪۷۰

**مصالح مصرفی**

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دو جدار یا ضخیم دودی	آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپروکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم- در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	سنگ های مقاوم در برابر یون کلسیم آجر ماسه آهنکی سیمان سفید قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیرپورس یا موزائیک های بتنی

**ضوابط اختصاصی**

الزامات فضایی	مساحت و ارتفاع واحدها	سرویس بهداشتی	خروجی اضطراری	آسانسور	راهروها	سرمایش	ژنراتور	سایبان
فضاهای عمومی ورودی، نشیمن عمومی با تلویزیون، میز اطلاعات، پذیرش، حسابداری، مدیریت، سرویس های عمومی، تلفن خانه، رستوران و چاپخانه، اداری و سالن های جلسات، غذاخوری و استراحت مجزا برای کارکنان، نمازخانه، تحویل داری و توزیع بار، خانه داری در هر طبقه، کاخ داری، جمع آوری زباله، ورودی مجزا برای حمل مواد غذایی، زمین های ورزشی و محوطه سازی مناسب، کافی نت و خدمات رایانه ای	مساحت هر واحد حداقل ۴۰ مترمربع با ارتفاع حداقل ۲/۷۰ متر عدم پیش بینی آپارتمان ها در طبقه همکف	پیش بینی حمام اختصاصی برای هر اتاق شامل دستشویی، توالت فرنگی و دوش دیواری با زبردوشی (کاشی کاری تا زیر سقف) ارتباط کلیه سرویس های بهداشتی به هوای آزاد از طریق کانال هایی با حداقل ۴۰۰ سانتی متر مربع و با استفاده از هواکش های برقی در هر طبقه احداث ۲ واحد سرویس ایرانی عمومی الزامی است	پیش بینی خروجی های اضطراری و پله فرار و سیستم های ایمنی مناسب	پیش بینی یک آسانسور ۶ نفره به ازای هر ۵۰ اتاق در صورت طبقاتی بودن	حداقل عرض راهروی بین اتاقها ۱۸۰ سانتی متر با پنجره به فضای باز (درانتهای)	تاسیسات سرمایش با Split Unit با دریچه قابل تنظیم در هر اتاق و سرمایش فضاهای عمومی با هوا ساز	پیش بینی دستگاه ژنراتور برق و برق اضطراری UPS برای اطاقها	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها



ضوابط عمومی

کاربری ها	حداکثر سطح اشغال	تراکم حداکثر	حداکثر تعداد طبقات	پارکینگ مورد نیاز	توضیحات
هتل ۴ ستاره در سایت خدمات مرکزی منطقه ویژه	٪۴۰	٪۱۸۰	۵	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ یا یک چهارم تعداد اتاق ها (عدد بزرگ تر)	اختصاص حداقل ۵۰٪ فضای باز به فضای سبز و آبیاری آن با آب غیرشرب - ورودی کاملاً مشخص و عریض (حداقل ۲۰ متر از جاده اصلی)

مصالح مصرفی

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دو جدار یا ضخیم دودی	آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپرکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم - در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	سنگ های مقاوم در برابر یون کلر آجر ماسه آهنکی سیمان سفید قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیریورس یا موزائیک های بتنی

ضوابط اختصاصی

الزامات فضایی	پذیرایی	اجتماعات	رستوران و آشپزخانه	چایخانه	مساحت و ارتفاع اتاق ها و الزامات جنبی
نشیمن عمومی مجهز به تلویزیون، اداری شامل میز اطلاعات، پذیرش، تلفنخانه، سرویس عمومی، صندوق امانات، واحدهای تجاری، خیاطی، لباسشویی، آرایشگاه، واکسی، کتابفروشی، صنایع دستی، آژانس های مسافرتی، آژانسهای تاکسیرانی، باجه پست و خدمات رایانه ای، کافی نت، اتاقهای مدیران و معاونان، حسابداری و ... - غذاخوری و استراحت مجزا برای کارکنان، نمازخانه - اتاق تحویلداری و توزیع بار، کاخ داری، جمع آوری زباله، ورودی مجزا برای حمل مواد غذایی، زمین های ورزشی و محوطه سازی مناسب - پیش بینی خانه داری در هر طبقه - اطاق جلسات برای میهمانان مجهز به سیستمهای رایانه ای	سالن پذیرایی به ازای هر اتاق ۲/۵ متر مربع جهت برگزاری سمینارها و ضیافتها (از ۲۰ اطاق به بالا ضروری است)	سالن اجتماعات به از هر اتاق ۲ متر مربع (از ۵۰ اتاق به بالا ضروری است)	به ازای هر تخت ۲ متر مربع رستوران با ورودی مجزا از خیابان فضای آشپزخانه حداقل ۵۰٪ سطح رستوران حداقل ۲ رستوران	به ازای هر تخت ۱ متر مربع چایخانه (از ۲۰ اتاق به بالا ضروری است)	حداقل مساحت اتاق های یک نفره با یک تخت خواب ۱۰۰ سانتی متر x ۲۰۰ سانتی متر برابر ۱۶ متر مربع - حداقل مساحت اتاق های دو نفره با دو تخت خواب ۱۰۰ سانتی متر x ۲۰۰ سانتی متر برابر ۱۸ متر مربع - حداقل ارتفاع اتاق های خواب ۲/۷۰ متر - استفاده کلیه اتاق ها از پنجره و نور مستقیم با دست انداز پنجره حداقل ۱/۲۰ متر - عدم پیش بینی اتاقهای خواب در طبقه همکف - عدم اشتراک تراس های اتاق های خواب

سویت	گنجه	مبلمان اتاق ها	سرویس های بهداشتی	خروجی اضطراری	آسانسور	راهروها	سرمایش	ژنراتور	سایبان
پیش بینی تعدادی سویت شامل یک اتاق با نشیمن و فضاهای خدماتی بزرگتر	گنجه به عمق داخلی ۶۰ سانتی متر و به طول حداقل ۱۲۰ سانتی متر و ارتفاع حداقل ۲ متر	پیش بینی پاتختی، آباژور، میز آینه دار، میز پذیرایی، دو میل یا صندلی، تلفن، تلویزیون، میزکار با استفاده از رایانه و یخچال در کلیه اتاق های خواب	پیش بینی حمام اختصاصی برای هر اتاق شامل دستشویی، توالت فرنگی و دوش دیواری با زبردوشی (کاشی کاری تا زیر سقف) - ارتباط کلیه سرویس های بهداشتی به هوای آزاد از طریق کانال هایی با حداقل سطح مقطع ۴۰۰ سانتی متر مربع و با استفاده از هواکش های برق - در هر طبقه احداث حداقل ۲ واحد سرویس ایرانی به صورت عمومی الزامی است	پیش بینی خروجی های اضطراری و پله فرار و سیستم های ایمنی مناسب	پیش بینی سه آسانسور (۱ آسانسور باری و ۲ آسانسور مسافری ۸ نفره) به ازای هر ۵۰ اتاق در صورت طبقاتی بودن هتل	حداقل عرض راهروهای بین اتاقها ۲۴۰ سانتی متر با پنجره به فضای باز (در انتها)	تاسیسات سرمایش با هوا ساز و با کولر گازی و فضاهای عمومی با هواساز	پیش بینی دستگاه ژنراتور برق و برق اضطراری برای اتاقها	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها

## ضوابط عمومی

کاربری	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع سقف	تراکم ساختمانی	فضای سبز عمومی	فضای سبز اختصاصی و راههای دسترسی	حداقل فاصله تا حداد شرقی و غربی	ضوابط حصار	توضیحات
واحدهای مسکونی	سه طبقه	۱۲ متر	حداکثر ۱۲۰٪ (۴۰٪ در هر طبقه)	۳۰٪ مساحت پلاک	۳۰٪ مساحت پلاک	۵/۴۰ متر در طرفین	ایجاد حصار در حدود پلاک تنها بصورت پرچین مجاز است	ایجاد فقط یک ورودی در بر اصلی قطعه مجاز است. آبیاری فضای سبز می بایست با آب غیرشرب انجام گیرد.

## مصالح مصرفی

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دو جدار یا ضخیم	آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپرکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم- در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	سنگ های مقاوم در برابر یون کلر آجر ماسه آهنکی سیمان سفید قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیرپورس یا موزائیک های بتنی

## ضوابط اختصاصی

الزامات فضایی	ارتباطات	واحدهای جنبی	تاسیسات	نورگیری	سایبان
ایجاد فضاهای مستقل نشیمن، خواب، آشپزخانه و انبار به میزان مورد نیاز	پیش بینی رامپ جهت معلولین با شیب حداکثر ۷۰٪	مساحت بالکن های مسقف در واحدهای مسکونی به میزان دو سوم مساحت فضاهای دیگر محسوب می گردد. نورگیری در واحدهای مسکونی با بیش از ۱۲ متر مربع جزو مساحت زیربنا محسوب نمی گردد.	سرمایش از سیستم Split Unit با سیستم مرکزی خنک کننده (اگر کولر گازی استفاده می شود در معرض دید نباشد)	کلیه فضاهای اصلی می بایست نورگیری مستقیم از فضای باز داشته باشند	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها

ضوابط عمومی

کاربری	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع سقف	مساحت مدول پایه	مساحت قابل ساخت	فضای بارگیری و باراندازی و پارکینگ	فضای سبز اختصاصی	پیاده رو	توضیحات
کارگاه صنعتی و یا فروشگاه مصالح و لوازم ساختمانی	یک و نیم طبقه	۵/۵ متر	۲۸۰ متر مربع	۲۰۰ متر مربع ۱۰ متر	۳۷/۵ متر مربع ۷/۵ متر	۱۲/۵ متر مربع ۲/۵ متر	۳۰ متر مربع ۱۰ متر	بازشو در بر اصلی قطعه اختصاص به ورود و خروج و ویتترین داشته و فاقد محدودیت است. در وجوه آزاد دیگر قطعه تنها ایجاد پنجره به تعداد و ابعاد مورد نیاز مجاز خواهد بود.

مصالح مصرفی

بازشوها	دیوارها	اسکلت	پوشش سقف	نماسازی	رنگ	کفسازی پیاده رو
ترجیحاً شیشه های دو جدار یا ضخیم	آجر و بلوکهای سیمانی - آجر ماسه آهکی - بلوکهای سیپرکس (دو جداره با عایق حرارتی)	اسکلت فولادی محافظت شده در برابر خوردگی و حریق و ترجیحاً ساخته شده در کارخانه یا اسکلت بتنی پیش ساخته	در صورت شیبدار بودن از جداره های سفالی یا آردواز با استفاده از عایق حرارتی و رنگ مقاوم- در صورت صورت صاف بودن استفاده از موزائیک برای حفاظت از عایق رطوبتی و حرارتی	سنگ های مقاوم در برابر یون کلر آجر ماسه آهنکی سیمان سفید قطعات پیش ساخته بتنی	روشن بخصوص سفید	پیریورس یا موزائیک های بتنی

ضوابط اختصاصی

سرویس بهداشتی	سایبان	واحدهای جنبی	تاسیسات	انبار	ارتباطات
ایجاد سرویس بهداشتی در واحدهای کارگاهی و فروشگاههای مجاز است. ایجاد آبدارخانه در واحدهای کارگاهی و فروشگاههای مجاز است.	پیش بینی سایبان به عمق حداقل ۵۰ سانتی متر برای کلیه پنجره ها	پیش بینی نیم طبقه در ۱/۳ انتهایی هر قطعه مجاز است	سرمایش از سیستم Split Unit با سیستم مرکزی خنک کننده (اگر کولر گازی استفاده می شود در معرض دید نباشد)	احداث زیر زمین با دسترسی از داخل هر واحد در حد یک طبقه بعنوان انبار مجاز است.	پیش بینی رامپ جهت معلولین با شیب حداکثر ۷۰٪