**- مراکز تجاری عمده شهری**

1-3- محل استقرار : این نوع از واحدهای تجاری در محورها و مناطقی که بعنوان مرکز عمده تجاری شهری در نقشه های کاربرد اراضی تعیین شده است طبق ضوابط و مقررات ساختمانی ذیل قابل احداث می باشند . حداکثر عمق در این نوع از کاربری یک پلاک و حداکثر 25 متر می باشد .

2-3- حداقل تفکیک در این نوع از مراکز تجاری 300 مترمربع و حداقل زیربنای تجاری مستقل نباید از 5/17 مترمربع کمتر باشد .

3-3- حداکثر سطح اشغال در همکف 70 درصد و در طبقات فوقانی 70 درصد خواهد بود .

4-3- حداکثر تراکم مجاز در این نوع از کاربری 210 درصد بوده و طبقات فوقانی بصورت خدماتی ـ فرهنگی ـ تفریحی و یا مسکونی می تواند باشد ( همکف 70 درصد طبقات فوقانی حداکثر 70 درصد )

5-3- احداث زیرزمین ( حداکثر 2 طبقه ) به وسعت همکف برای تامین پارکینگ ـ انباری ـ تاسیسات بلامانع است مشروط بر اینکه ارتفاع آن از کف معبر یا فضای باز از 20/1 متر بیشتر نباشد و ارتفاع مفید آن از 40/2 متر تجاوز نکند .

6-3- زیربنای زیرزمین جز تراکم محسوب نمی گردد .

7-3- احداث ورودی مستقل از معابر مشرف به قطعه به طبقات فوقانی الزامیست .

8-3- حداقل واحدهای تجاری نبایستی از 5/17 مترمربع کمتر باشد ( 5/5 >< 3 متر )

9-3- حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری 5/4 متر بوده و در صورت احداث نیم طبقه سطح نیم طبقه جزء تجاری محسوب می گردد .

10-3- کل مجموعه با تراکم 210 درصد می تواند بصورت خدماتی ـ بازرگانی ـ تفریحی نیز ساخته شود .

11-3- در صورت احداث مجتمع بصورت تجاری ـ خدماتی ـ تفریحی ـ بازرگانی ( بدون مسکونی) تراکم پایه صفر بوده و بجز زیربنای زیرزمین برای بقیه زیربناها تعرفه می بایستی پرداخت گردد . حداقل سطح قطعه در این نوع از کاربری 300 مترمربع تعیین می گردد .

12-3- پارکینگ طبق ضوابط و مقررات پارکینگ می باشد .

13-3- کلیه تراکم ها بر پایه سطح باقیمانده پلاک پس از اصلاحی محاسبه خواهد گردید . ( سطح اشغال بعد از اصلاح و تراکم قبل از اصلاح )

14-3- در صورت احداث پاساژ حداقل سطح قطعه می بایستی 300 مترمربع باشد و طبق ضوابط و مقررات پاساژ عمل شود .

15-3- صدور پایان کار پس از اجرای کامل کلیه نماها از مصالح مرغوب انجام خواهد شد .

**تبصره :** طبق محاسبات انجام یافته که در جدول پیوست منعکس شده شهرداری موظف به صدور پروانه ساختمانی طبق ارقام قید شده در این جدول می باشد در این جدول سقف نهائی ، تعداد و زیربنای تجاری در محورهائیکه که برای احداث تجاری عمده شهری تعیین شده امکان پذیر می باشد .

بعنوان مثال در ناحیه شهرک ولیعصر برای احداث مراکز تجاری خدماتی شهر برای کل دوره طرح 26074 مترمربع زمین در نظر گرفته شده است . که سالیانه بالغ بر 2607 مترمربع می گردد و شهرداری سالیانه تا سقف 2607 مترمربع مجاز به صدور پروانه کاربری تجاری در این ناحیه می باشد . مازاد بر آن در حوزه اختیارات کمیسیون ماده پنج می باشد .

**4- ضوابط و مقررات ساخت واحدهای تجاری برای احداث پاساژ :**

مجتمع های تجاری که در یک قطعه ساخته می شوند و کلیه مغازه های مستقر در آن مشرف به معبر نبوده و از طریق راهرو های داخلی دارای دسترسی هستند پاساژ نامیده می شود .

ضوابط و مقررات ساختمانی این نوع از مراکز تجاری به صورت ذیل می باشد .

1. چنانچه تعداد واحد تجاری مستقر در پاساژ که دسترسی به آنها از راهروهای داخلی در نظر گرفته شده باشد از 20 واحد بیشتر باشد تعبیه دو ورودی از معبر به سرسرا الزامی است .
2. حداقل عرض راهروها تا 20 واحد 4 متر و از 20 واحد به بالا 5 متر خواهد بود بطور کلی حداقل سطح راهروهای دسترسی نباید کمتر از 40 درصد سطح زیربنای تجاری باشد .
3. احداث سرویس های بهداشتی به صورت زنانه و مردانه برای هر ده مغازه 2 عدد الزامی است ( یک عدد مردانه و یک عدد زنانه )
4. برای مجتمع هائی که تعداد مغازه از 50 واحد بیشتر باشد احداث نمازخانه الزامی است و این فضا می تواند در زیرزمین و یا طبقه فوقانی استقرار یابد .
5. حداقل ابعاد مغازه نباید کمتر از 5/3 >< 5 متر ( 5/17 مترمربع ) باشد .
6. حداکثر اشغال زمین در طبقه همکف 70 درصد سطح کل زمین مندرج در سند خواهد بود. در صورت تعریض سطح اشغال بعد از تعریض و تراکم قبل از اصلاح ملاک محاسبه خواهد بود .
7. برای ایجاد کوران دو فضای باز متقابل ( معبر و فضای آزاد قطعه ) می بایستی روبروی هم در طراحی رعایت گردد .
8. تراکم ساختمانی در این نوع از کاربری 210 درصد سطح کل قطعه می باشد .
9. تعداد پارکینگ طبق ضوابط پارکینگ خواهد بود .

10- حداقل تفکیکی در مجتمع های تجاری به صورت پاساژ 300 مترمربع است .

11- ارتفاع در طبقه همکف حداقل 50/4 متر و حداکثر 20/5 متر ( در صورت داشتن نیم طبقه ) است .

12- حداقل عرض قطعه برای احداث مجتمع تجاری 14 متر است .

13- عرض راهروها حداقل باید 4 متر باشد .

14- عرض پله ها نمی تواند از 135 سانتی متر کمتر باشد .

15- رعایت 3 متر عقب نشینی در مجتمع های تجاری ( پاساژ ) الزامی است .

کلیه طرح های مربوط به عملکردهای تجاری که به صورت مجتمع ( پاساژ) ساخته می شوند می بایستی به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده 5 نیز برسد .