



سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری ارگ



شهرداری ارگ

طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله رودکی



گزارش بازنگری ضوابط و مقررات پیشنهادی



بر اساس بند ۱ صورتجلسه مورخ ۲۶/۶/۹۱ کمیته ماده پنجم قرارداد، با بازنگری طرح بهسازی و بافت فرسوده رودکی و ضوابط آن به شرح حاضر موافقت گردید.

چکیده:

در ادامه برگزاری نشست‌های هماهنگی با مسؤولین محترم مرتبط در شهرداری و مدیریت و کارشناسان محترم سازمان نوسازی و بهسازی شهر اراک، اینک گزارش بازدیدهای ضوابط و مقررات پیش‌شماره تهیه و تدوین شده است.

این سند سازمان مشاور امیدوار است در فضای مشاوره و همکاری با کارفرمای محترم، سازمان نوسازی و بهسازی، شورای اسلامی شهر و سایر سازمان‌ها و ارگان‌های ذی‌ربط و مردم خوب کوی رودکی اراک، سعی هر چند کوچک امام، در شناساندن ارزش‌ها و بهره‌برداری از پتانسیل‌های توسعه‌یافته این شهر، به‌سوی سیاست‌ها و برنامه‌های احیاء و نوسازی بافت فرسوده آن ایفاء نماید.

در اینجا لازم می‌داند از راجه‌نهایی‌های مدیر عامل محترم سازمان نوسازی و بهسازی شهر اراک آقای مهندس گللی، همچنین همکاری و همکاری‌های همکاران محترم استانی و محلی، شهرداری اراک و به‌عزیزانی که در این مطالعات همراه و مساعدت نمودند تقدیر و تشکر نماید.

مهندسان مشاور خودآرژ

شهرورماه ۱۳۹۱

فهرست مطالب

- ۱- تدوین ضوابط:..... ۴
- ۱-۱- تدوین ضوابط و مقررات تشویقی و حمایتی نوسازی و بهسازی:..... ۴
- ۲-۱- ارائه ضوابط تشویقی برای هر حوزه متناسب با ویژگیهای تجمع و ویژگیهای حوزه:..... ۵
- ۳-۱- تجمع گذر:..... ۶
- ۲- ضوابط و مقررات مربوط به تجمع پلاک‌ها و نحوه اعمال تراکم:..... ۷
- ۱-۲- حداقل مساحت عرصه:..... ۷
- ۲-۲- تیپولوژی ساخت مسکن:..... ۷
- ۱-۲-۲- انفرادی سازی:..... ۷
- ۲-۲- نحوه استقرار بلوک‌ها در قطعه زمین:..... ۷
- ۴-۲- محل استقرار بنا:..... ۷
- ۵-۲- ضوابط نوده‌گذاری در جوار معابر:..... ۷
- ۳- پارکینگ:..... ۸
- ۱-۲- ضوابط و مقررات عمومی:..... ۸
- ۲-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری مسکونی:..... ۸
- ۳-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری‌های دیگر:..... ۸
- ۴- کاربری مختلط (تجاری-خدماتی - مسکونی):..... ۹
- ۱-۴- ضوابط ابعاد و مساحت زمین:..... ۹
- ۲-۴- ضریب اشغال و ضوابط استقرار ساختمان:..... ۹
- ۳-۴- ضوابط ساختمانی:..... ۹
- ۵- پروژه‌های پیشگام و محرک نوسازی:..... ۱۰
- ۶- نظام کنترل و رسیدگی‌های فنی:..... ۱۰

فهرست جداول

- جدول شماره ۱- حداکثر تعداد طبقات مجاز:..... ۴
- جدول شماره ۲- جدول ضوابط سطح اشغال، تراکم مجاز پایه ساختمانی و زیربنای واحد مسکونی..... ۵
- جدول شماره ۳- جدول ضوابط سطح اشغال و تراکم تشویقی در صورت تجمع ۲ پلاک..... ۶
- جدول شماره ۴- جدول ضوابط سطح اشغال و تراکم تشویقی در صورت تجمع ۳ پلاک و بیشتر..... ۶

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.



۱- تدوین ضوابط:

۱-۱- تدوین ضوابط و مقررات تشویقی و حمایتی نوسازی و بهسازی:

بررسی‌ها نشان می‌دهد که ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده به علت ارزش پایین زمین و مسکن دارای ارزش افزوده کمی است و سرمایه‌گذاران و ساکنین تمایلی به سرمایه‌گذاری در این نوع بافت‌ها ندارند و ترجیح می‌دهند در بافت‌های جدید شهر که ارزش مسکن در آن‌ها بالاتر است، سرمایه‌گذاری کنند. از این رو تراکم اضافه در بافت‌های فرسوده نسبت به سایر بافت‌ها می‌تواند به شدیدتر شدن این مشکلات دامن زند. لذا لازم است در صورت افزایش تراکم در این بافت‌ها، سطوح خدماتی و دسترسی‌ها متناسب با جمعیت آینده افزایش یابد.

- تراکم پایه و تشویقی بر اساس میزان مساحت و تعداد پلاک‌های تجمع در هر محدوده بافت فرسوده به طور جداگانه مشخص می‌گردد. این امر بدین منظور است که در برنامه ریزی و طراحی شهری محدوده کمبود سرانه‌های ضروری ناشی از افزایش جمعیت بر اثر تراکم‌های تشویقی پیش‌بینی گردد.
- به منظور تشویق جهت افزایش مساحت پلاک‌های تجمع شده، ضریبی در نظر گرفته شده که تراکم مجاز ساختمان را به نسبت افزایش مساحت پلاک افزایش می‌دهد. این ضریب، در محدوده بافت فرسوده در جدول مربوطه ارائه شده و ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- در صورتی که اجرای پروژه بر اساس مدل سهامدار پروژه صورت گیرد، ضوابط تشویقی علاوه بر موارد فوق شامل افزایش سهام، تخفیف در خرید نهایی، اعطای تسهیلات مالی ویژه جهت خرید واحد مسکونی جدید و ... نیز خواهد شد. میزان و نحوه تشویق توسط سازمان مجری طرح نوسازی بافت فرسوده در هر پروژه مشخص می‌گردد.
- اعطای تراکم پایه و تشویقی در صورت رعایت عرض معبر پیشنهادی صورت خواهد گرفت.
- حداکثر تعداد مجاز طبقات بر اساس مصوبه مورخ ۸۷/۰۳/۱۹ و ۸۷/۰۶/۱۷ کمیسیون ماده ۵ شهر اراک مطابق جدول ذیل است:

جدول شماره ۱- حداکثر تعداد طبقات مجاز

عرض معبر	تعداد طبقات
۸ متر عرض معبر	۴
۱۰ متر عرض معبر	۹
۱۲ متر عرض معبر	۱۱
۱۴ متر عرض معبر	۱۳
۱۶ متر عرض معبر	۱۵
۲۰ متر عرض معبر	۱۷
۲۵ متر عرض معبر	۲۰
۳۰ متر عرض معبر	۲۲

مأخذ: شهرداری اراک-مصوبه مورخ ۸۷/۰۳/۱۹ و ۸۷/۰۶/۱۷ کمیسیون ماده ۵ شهر اراک

- سرانه‌های خدماتی ۷ گانه (آموزشی، اداری، بهداشتی و ...) برابر طرح تفصیلی مصوب می‌باشد.

تبصره: به منظور اجرای شبکه معابر جدید رعایت آیین نامه گذر بندی مطابق طرح تفصیلی مصوب الزامیست.

شماره ۱۷۰۳۱۹/۸۷ و ۱۷۰۶۱۷/۸۷ کمیسیون ماده ۵ شهر اراک

جدول شماره ۲- جدول ضوابط سطح اشغال، تراکم مجاز پایه ساختمانی و زیربنای واحد مسکونی

مساحت پلاک (مترمربع)	حداکثر ضریب اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مجاز در قطعه	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	عرض معبر ≥ 12
$50 \leq$	-	-	-	-	-
$120 <$	60	6	200	210	220
$300 <$	55	10	240	250	260
$500 <$	50	15	270	280	290
$500 \leq$	52.5	25	300	310	320

- توضیح ۱: پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع ملزم به تجمیع می‌باشند.
 توضیح ۲: حداکثر تعداد طبقات روی بناهایی محاسبه شده است.
 توضیح ۳: سطح اشغال، تراکم مجاز پایه ساختمانی و زیربنا واحد مسکونی در قطعات ۵۰ تا ۱۲۰ مترمربع بر طبق مصوبات کمیسیون ماده ۵ می‌باشند.
 توضیح ۴: تعداد طبقات مطابق طرح تفصیلی می‌باشد.
 توضیح ۵: حداقل زیربنا برای هر واحد معین ۵۰ متر مربع می‌باشد.

تبصره ۱: حداقل تفکیک زمین در بافت‌های فرسوده بر اساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی برابر با ۲۰۰ مترمربع بوده و تفکیک زیر ۲۰۰ مترمربع ممنوع است.

۲-۱- ارزش ضوابط تشویقی برای هر حوزه متناسب با ویژگی‌های تجزیه و ویژگی‌های حوزه:

در ارائه تراکم‌های ساختمانی اعم از پایه و تشویقی چند عامل مد نظر می‌باشد:
 حداقل تراکم ساختمانی پیشنهادی تقریباً برابر با حداقل تراکم پایه مشاور طرح بازنگری در نظر گرفته شده و تراکم تشویقی بر اساس تعداد پلاک تجمیع شده و مساحت پلاک نهایی تجمیع در نظر گرفته می‌شود.
 نکته دیگر تعیین سقف تراکم ساختمانی با حداکثر تشویق است که در تجمیع‌های مقیاس کلان در نظر گرفته می‌شود و افزایش از این سقف در هر صورت امکان‌پذیر نمی‌باشد.
 نکته حائز اهمیت دیگر در جهت‌گیری طبقات در هر حوزه به نحوی است که اختلاف طبقه در هر حوزه حداکثر دو طبقه باشد. این مسئله با توجه به رعایت مسائل سیمای شهری پیش‌بینی شده است.
 نکته دیگری که در تجمیع مقیاس خرد و میانی به آن توجه شده معضل سایه‌اندازی پلاک‌های شمالی است. به منظور رفع این معضل برای پلاک‌های شمالی و جنوبی، تراکم ساختمانی ثابت، پیشنهاد می‌شود. یا در نظر گرفتن این موضوع که پلاک‌های شمالی با سطح اشغال بیشتر و تعداد طبقه کمتر و پلاک‌های جنوبی با سطح اشغال کمتر و تعداد طبقه بیشتر پیش‌بینی شوند.
 به منظور تشویق مالکان برای تجمیع پلاک‌های ریزدانه، سطوح مختص به پلکان در انفرادی‌سازی به عنوان زیربنای مجاز به پلاک‌های تجمیع شده (به هر تعداد دستگاه پله آزاد شده به نسبت انفرادی‌ساز) افزوده می‌گردد.

شماره ۱۴۰۳/۱۲/۱۳۴۸



دائرة ضوابط و مقررات

برای اعمال تشویق مازاد بر جداول فوق در صورت تجمیع پلاک‌ها، علاوه بر ضوابط جداول زیر (جدول شماره ۳ و ۴)، ضوابط تشویقی ذیل در نظر گرفته می‌شود:

جدول شماره ۳- جدول ضوابط سطح اشغال و تراکم تشویقی در صورت تجمیع ۲ پلاک

مساحت پلاک (مترمربع)	حداکثر ضریب اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مجاز در قطعه	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)
۱۲۰ < مساحت قطعه \leq ۲۰۰	۶۰	۶	۲۱۰	۲۲۰	-
۲۰۰ < مساحت قطعه \leq ۳۰۰	۶۰	۱۰	۲۷۰	۲۸۵	۲۲۰
۳۰۰ < مساحت قطعه \leq ۵۰۰	۶۰	۱۵	۳۰۵	۳۲۰	۲۲۰
مساحت قطعه \leq ۵۰۰	۵۵	۲۵	۳۱۵	۳۵۵	۳۷۵

توضیح: پلاک‌هایی که مساحت آن‌ها بعد از تجمیع تا ۱۲۰ مترمربع می‌رسد به ازای هر پلاک موجود، یک واحد به آن‌ها تعلق می‌گیرد.

جدول شماره ۴- جدول ضوابط سطح اشغال و تراکم تشویقی در صورت تجمیع ۳ پلاک و بیشتر

مساحت پلاک (مترمربع)	حداکثر ضریب اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مجاز در قطعه	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)
۱۲۰ < مساحت قطعه \leq ۲۰۰	۶۰	۶	۲۲۰	۲۲۰	-
۲۰۰ < مساحت قطعه \leq ۳۰۰	۶۰	۱۰	۲۸۵	۲۹۵	۳۰۵
۳۰۰ < مساحت قطعه \leq ۵۰۰	۶۰	۱۵	۳۲۰	۳۲۰	۳۲۰
مساحت قطعه \leq ۵۰۰	۵۵	۲۰	۳۳۰	۳۶۵	۳۸۵

توضیح: پلاک‌هایی که مساحت آن‌ها بعد از تجمیع تا ۱۲۰ مترمربع می‌رسد به ازای هر پلاک موجود، یک واحد به آن‌ها تعلق می‌گیرد.

تبصره ۱: برای اعمال تشویق مازاد بر جدول فوق، در خصوص تجمیع بیش از ۱۰ پلاک ضوابط تراکم و طبقات با پیشنهاد سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری اراک و تصویب مراجع ذی‌ربط، تعیین می‌گردد.

۳-۱- تجمیع کننده:

یکی از ویژگی‌های کالبدی بافت فرسوده، کوچه‌های بن بست یا عرض کم است. هر چند این کوچه‌ها دسترسی اختصاصی مطلوبی برای واحدهای مسکونی ایجاد می‌کنند اما به لحاظ عرض کم در مواقع بحران، خصوصاً زلزله، بر آسیب‌های وارده می‌افزایند. از این رو توصیه می‌شود در فرآیند تجمیع، این معابر را مجوز شورای شهر به سطوح تجمیعی افزوده شوند. البته لازم است حق دسترسی سایر ساکنان مسدود نشده و واگذاری گذر مطابق ضوابط و مقررات طرح صورت پذیرد.

در تهیه طرح‌های اجرایی برای معابر و طرح‌های قطعات تجمیع شده که مجاور خیابان قرار می‌گیرند حفظ ساختار معابر موجود، حتی در موارد نیازمند به تعریض، الزامی است.

سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری اراک



دستورالعمل ضوابط و مقررات

۲- ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع پلاک‌ها و نحوه اعمال تراکم:

۱-۲- حداقل مساحت عرصه:

تبصره ۱: حقوق مکتسبه پلاک‌های زیر ۵۰ مترمربع محفوظ است، لیکن مجوز نوسازی یا بازسازی داده نمی‌شود، ولی مالکین مجاز به انجام تعمیرات یا مقاوم‌سازی ساختمان موجود با اخذ مجوز از شهرداری هستند.

تبصره ۲: تنها استفاده مجاز از پلاک‌های فاقد شرایط احداث کاربری مسکونی، فضای سبز و واحدهای خدماتی پایه (در مقیاس عملکرد محله‌ای) می‌باشد.

تبصره ۳: به شرط واگذاری رایگان متراژ عقب‌نشینی شده مبنی بر اصلاح معبر توسط مالک، در موارد تجمیع مساحت قید شده در سند مالکیت، قبل از اعمال عقب‌نشینی، مبنای محاسبه تراکم مجاز است.

۲-۲- پیروزی ساخت مسکن:

احداث واحدهای ساختمانی در قالب انفرادی سازی، انبوه سازی و پروژه‌های پیشگام نوسازی خواهد بود. معیار تفکیک این سه گروه، مساحت نهایی پلاک و موقعیت استقرار در ارتباط با عرض معبر می‌باشد.

۱-۲-۲- انفرادی سازی:

پلاک‌های برخوردار از کاربری‌های مسکونی با مساحت بین ۱۲۰ مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع در قالب ضوابط و مقررات ساختمانی انفرادی‌سازی قرار می‌گیرند. در انفرادی‌سازی دو عامل مساحت قطعه و عرض گذر دسترسی معیار تعیین تراکم مجاز ساختمانی و طبقات مسکونی می‌باشد.

تبصره: در خصوص پلاک‌هایی که مجاور دو یا چند معبر باشند، ضوابط تراکمی معبر عرض‌تر ملاک تعیین تراکم ساختمانی آن‌ها می‌باشد.

۳-۲- نحوه استقرار بلوک‌ها در قفسه زمین:

نحوه استقرار بلوک‌ها در قطعات مورد نظر، مطابق طرح تفصیلی می‌باشد.

۴-۲- محل استقرار بنا:

- در پلاک‌های شمالی عقب‌نشینی حداقل ۳ متر از حد شمالی پلاک و در پلاک‌های غربی حداقل ۳ متر از حد غربی پلاک و در پلاک‌های شرقی حداقل ۳ متر از حد شرقی پلاک الزامی است.

- در پلاک‌های جنوبی عقب‌نشینی حداقل ۵ متر از حد جنوبی پلاک الزامی است.

تبصره ۱: در کلیه پلاک‌ها در صورتی که بنا در بر معبر احداث نگردد رعایت فاصله بنا از انتهای زمین، معادل یک دوم ارتفاع الزامیست.

۵-۲- ضوابط توده‌گذاری در جوار معابر:

در جوار معابر احداث بنا تا ارتفاعی معادل عرض معبر مجاز است.

چنانچه بنایی بخواهد با ارتفاعی بیش از عرض معبر احداث شود، می‌باید معادل نصف اضافه ارتفاع عقب‌نشینی داشته باشد.

کمیته تخصصی بررسی و تایید نقشه‌های معماری و سازه

مهندس مهندس

۷



دفتر ضوابط و مقررات

تبصره ۱: حداقل ارتفاع مفید طبقات مسکونی نباید از ۲.۶۵ کمتر باشد.
تبصره ۲: به هر حال در جوار تمام معابر احداث بنا حداقل تا دو طبقه (یا یک طبقه روی پیلوت) با حداکثر ارتفاع ۷.۶۰ متر مجاز است و اگر معبر ۶ متر و بیشتر عرض داشته باشد، احداث دو طبقه و پیلوت هم با ارتفاع حداکثر ۹.۴ متر بلامانع است.

۳- پارکینگ:

۳-۱- ضوابط و مترات عمومی:

- ۱- حداقل مساحت لازم برای هر واحد پارکینگ (سریوشیده یا روباز) ۱۵ مترمربع است. فضای مأمور مورد نیاز در این سطح منظور شده است.
- ۲- حداقل پهنا و طول هر واحد پارکینگ ۴.۸×۲.۴ متر و حداقل پهنای راه دسترسی به واحدها ۵ متر (محور تا محور) است.

۳-۲- ضوابط و مترات پارکینگ در کاربری مسکونی:

- ۱- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.
- ۲- در صورت تأمین پارکینگ در فضای باز به ازای هر واحد پارکینگ در ساختمان های مسکونی معادل ۱۵ متر مربع از سطح اشغال ساختمان کاسته می شود.

۳-۳- ضوابط و مترات پارکینگ در کاربری های دیگر:

- ۱- سازندگان انواع ساختمان های دارای کاربری های غیرمسکونی، اعم از بخش خصوصی و دولتی موظف هستند بر پایه ضوابط و معیارهای مندرج در جدول پیوست نسبت به تأمین پارکینگ مورد نیاز ساختمان اقدام نمایند.
تبصره ۱: چنانچه ضوابط و معیارهای تعیین شده از سوی دستگاه های مسئول در هر کاربری متفاوت از ضوابط و معیارهای پیشنهاد شده در این طرح باشد، ضابطه های که تعداد واحد پارکینگ بیشتری را پیشنهاد کرده است باید ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۲: همه واحدهای پارکینگ مورد نیاز کاربری های خدمات عمومی، بر پایه معیارهای پایه جدول باید به شکل مناسب تأمین شود و هیچ پارکینگی قابل تبدیل به عوارض معادل ریالی نیست.

- ۲- در مواردی که همه یا شماری از واحدهای پارکینگ مورد نیاز کاربری، به دلیل محدودیت دسترسی سواره و یا اندازه و شکل قطعه، در محدوده زمین آن قابل تأمین نباشد، بایستی زمین مناسب دیگری، با حداکثر فاصله ۲۵۰ متر از کاربری اصلی و دارای دسترسی سواره از گذرگاه یا پهنای حداقل ۱۰ متر، باید به پارکینگ آن تخصیص یابد.

- ۳- حداکثر ارتفاع ساختمان پارکینگ یاد شده نباید از ارتفاع ساختمان های بافت هم جوار آن فراتر رود.
- ۳- در صورت تأمین پارکینگ در فضای باز به ازای هر واحد پارکینگ، معادل ۲۰ متر مربع از سطح اشغال ساختمان کاسته می شود.

در صورتی که در این سند، ضوابط و مترات مذکور در این سند، با ضوابط و مترات سایر اسناد و مقررات، متعارض باشد، ضوابط و مترات این سند، ملاک عمل خواهد بود.



۴- پیش بینی پارکینگ موقت برای مراجعان به کاربری‌های آموزشی و درمانی، به شکل عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر، در سرتاسر بر جبهه دسترسی سواره آن‌ها الزامی است.

۵- معیار های پایه برآورد تعداد واحد پارکینگ در کاربری های خدمات عمومی بر طبق اصول مطرح شده در مصوبات کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۴-۴ کاربری مختلط تجاری-ضابطی-مسکونی:

احداث مجموعه های مختلط متشکل از واحدهای تجاری- خدماتی و مسکونی، در قطعات معینی که بر روی نقشه طرح با کاربری مختلط و در کانون‌ها و محورهای مشخص شده پیش بینی شده اند، در صورتی که در بر معابر اصلی (۱۵ متری به بالا) قرار گرفته باشند، در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.
تبصره: اراضی و املاکی که در پشت قطعات فوق الذکر قرار می گیرند تنها در صورت تجمع با پلاک های فوق می توانند از این کاربری استفاده نمایند، در غیر این صورت کاربری آن ها مسکونی تلقی می شود.

۴-۱-۱ ضوابط ابعاد و مساحت زمین:

۱- حداقل مساحت زمین برای بهره مندی از امتیاز کاربری مختلط مقیاس محله ای برابر با ۲۰۰ مترمربع است.

۴-۲-۲ ضریب اشغال و ضوابط استقرار ساختمان:

۱. محل استقرار ساختمان، بر مشرف به محور مختلط (پیاده یا سواره) است.
۲. سطح اشغال ساختمان در پهنه های مختلط، در طبقه همکف حداکثر ۸۰٪ و در طبقات بالاتر متناسب با حداکثر تراکم پیشنهادی جدول پایه (شماره ۲) کاهش می یابد.
۳. در کاربری های مختلط، فضاهای تجاری بایستی دارای راه دسترسی مستقل و مستقیم باشند.
۴. به ازای هر واحد تجاری یا هر ۲۵ متر مربع زیر بنای تجاری (در واحد های بزرگتر از ۲۵ متر مربع) تأمین یک واحد پارکینگ به میزان ۲۵ متر مربع در منطقه الزامی است.
۵. اگر هر واحد تجاری بیشتر از ۵۰ درصد متراژ واحد بود تأمین یک پارکینگ اضافه الزامی است و اگر کمتر از ۵۰ درصد بود ملزم به پرداخت عوارض می باشد.

۴-۳-۳ ضوابط ارتفاع:

۱. حداکثر ارتفاع واحد (های) تجاری همکف ۴/۵ متر (کف تا کف) و در صورت احداث نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) است.
۲. حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۱۶ متر مربع، با حداقل پهنای (دهانه) ۳ متر است.
۳. حداکثر تراز کف طبقه همکف از تراز کف معبر دسترسی قطعه ۲۰ سانتیمتر است.



۵- پروژه‌های پیشگام و محرک نوسازی:

به منظور الگوسازی و تأمین فضاهای خدماتی و مسکن پشتیبان نوسازی و همچنین فراهم ساختن منابع مالی برای مداخله در بافت، در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده موقعیت‌هایی به عنوان پروژه‌های پیشگام و محرک نوسازی در نظر گرفته شده است.

نظر به کارکرد پروژه‌های پیشگام و تحقق پذیر شدن آن‌ها، استفاده از حداکثر تشویق و تسهیلات قانونی مد نظر می‌باشد.

۶- نظام کنترل و رسیدگی فنی:

با توجه به تأسیس دفتر خدمات نوسازی محله (تسهیل‌گر نوسازی بافت فرسوده کوی رودکی) بر اساس قانون، به منظور تسهیل و تسریع جریان صدور پروانه‌های ساختمانی، کلیه تقاضاهای مربوطه، از طریق استعلام، به دفتر نوسازی محله ارجاع تا ضمن طی فرآیند رسیدگی و کنترل‌های فنی اولیه، نسبت به آماده سازی پرونده‌های مورد استعلام اقدام گردد.