دستورالعمل

شرایط و نحوه انتخاب زمین مراکز درمانی و بیمارستانی

ویرایش سوم
پاییز ۹۴

ضوابط و دستورالعمل انتخاب زمین مراکز بیمارستانی

الزامات(بایدها و نبایدها):

الف – عوامل کیفی

- مالکیت زمین قطعی بوده و معارض نداشته باشد.
- الزاماً در محدوده طرح جامع شهر یا طرح هادی روستا واقع شده و با کاربری تعیین شده در طرح منطبق باشد(در صورت عدم انطباق کاربری، اخذ موافقت دست اندرکاران تغییر کاربری الزامیست).
- به قطب جمعیت بهره بردار(شهری یا روستایی)نزدیک باشد.
- در حاشیه یکی از خیابانهای اصلی و عریض شهرقرار گرفته و در صورت قرارگیری در حاشیه شریانهای اصلی و تندرو، امکان ایجاد کنار گذر و دسترسی فرعی وجود داشته باشد.
- گذرهای دسترسی به آن، در زمان بروز حوادث و بلایا، مسدود نشده و در هر حال ترافیک روان داشته باشد.
- امکان تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیر بنایی نظیر خطوط آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب، آتش نشانی و ... وجود داشته باشد.
- در انتخاب موقعیت اجرای طرح(زمین یا ساختمان)، توزیع عادلانه سطوح بیمارستانی در سطح شهر، لحاظ گردد(عدم تمرکز بیمارستانها در نقاط خاص و محدود شهر و نیز رعایت حریم سایر بیمارستانها).
- در ضلع دسترسی اصلی بیمارستان، امکان تفکیک ورودی اصلی و ورودی اورژانس ازیکدیگر مقدور باشد.
- چنانچه پیشنهاد است بیمارستان در سایت پردیس دانشگاه ساخته شود(به شرط قرارگیری پردیس در درون یا در مجاورت بافت شهر)، آنگاه:

۱- امکان تفکیک ورودیهای بیمارستان از سایر ورودیهای سایت، مقدور باشد.

۲- حتی المقدور در لبه های سایت و در فصل مشترک پردیس و لبه های شهری(با رعایت حداقل فاصله از راههای دسترسی) قرار گرفته تا از تداخل تردد بیمار و همراهان با ترددهای دانشجویی و آموزشی درون سایت جلو گیری به عمل آید.

- امکان دسترسی سریع، آسان و راحت از اقصی نقاط حوزه جغرافیایی تحت پوشش را داشته باشد.
- وسعت کافی برای چرخش ساختمان و قرارگیری در بهترین جهت جغرافیایی را داشته باشد.
- فضای کافی جهت ساخت مسکن پزشک(متخصصین مقیم) در سایت با حفظ حریم و دسترسی مجزا وجود داشته باشد(ضرورتاً در بیمارستانهای دولتی).
- فضای کافی جهت پارکینگ پرسنل و ارباب رجوع داشته باشد(بر اساس ضوابط شهرداری).
- زمین پیشنهادی در مجاورت کاربریهای زیر قرار نگیرد و در صورت اجبار بر قرارگیری در این شرایط، آنگاه، حداقل فاصله‌های تعیین شده به شرح ذیل، رعایت گردند:

- کارگاههای صنعتی آلوده کننده محیط(در صورت قرارگیری در مسیر باد های غالب منطقه حداقل فاصله ۴۰۰ متر و در غیر اینصورت حداقل فاصله ۲۰۰ متر).
- پادگانهای نظامی(به استثناء مراکز درمانی نظامی)(حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر).
- فرودگاه(حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر از باند و مسیر پرواز).
- پایانه های قطار، اتوبوس و کامیون(در صورت قرارگیری در مسیر باد های غالب منطقه حداقل فاصله ۴۰۰ متر و در غیر اینصورت حداقل فاصله ۲۰۰ متر).
- پاسگاههای پلیس و نیروی انتظامی(حداقل فاصله ۱۰۰ متر)
- ایستگاهها و دکل های گیرنده و فرستنده امواج مخابراتی، رادیویی، تلویزیونی و ...(حداقل فاصله ۲۰۰ متر)
- مدارس و فضاهای آموزشی غیر مرتبط(حداقل فاصله ۱۰۰ متر)
- ورزشگاهها(حداقل فاصله ۲۰۰ متر)
- تصفیه خانه های فاضلاب(در صورت قرارگیری در مسیر باد های غالب منطقه حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر و در غیر اینصورت حداقل فاصله ۵۰۰ متر)
- جایگاههای ارائه سوخت(حداقل فاصله از ۲۰۰ متر)
- پالایشگاهها و مخازن سوخت(در صورت قرارگیری در مسیر باد های غالب منطقه حداقل فاصله ۲۰۰۰ متر و در غیر اینصورت حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر)
- سایر کاربریهای مزاحم به تشخیص کارشناسان بازدید کننده از سایت.

- زمین پیشنهادی در خط الرأس تپه و خط القعر دره و در مجاورت گسل قرار نگرفته باشد.
- زمین پیشنهادی در حریم رودخانه و یا در مسیر ریزش کوه و بهمن قرار نگرفته باشد.
- در زمین پیشنهادی، عوارض و موانع طبیعی نظیر مسیل، گسل، توپوگرافی شدید و... وجود نداشته باشد.
- خطوط انتقال انرژی نظیر دکلهای فشار قوی برق، لوله های نفت ، گاز و... و کانالهای آب و فاضلاب از درون زمین پیشنهادی عبور ننموده و حریم های اعلام شده از سوی مراجع ذیربط رعایت گردد.

ب – عوامل کمی

۱- مساحت زمین

با در نظر داشتن سوابق و تجارب دفتر توسعه منابع فیزیکی و امور عمرانی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در طراحی و تعیین تعداد طبقات بیمارستانها و نیز لحاظ موارد:

- ضابطه سطح اشغال ارائه شده برای فضاهای درمانی و بیمارستانی در همکف اغلب طرح های جامع شهری.
- ماده ۱۹ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و ضابطه حداقل مساحت فضای سبز در کاربریهای بهداشتی و درمانی و

مراکز دانشگاهی اغلب طرح های جامع شهری.

- بخشنامه های معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری در خصوص سرانه زیر بنای تخت های بیمارستانی.
- زیربنای تعریف شده برای مراکز جراحی محدود بر اساس مساحت فضاهای مورد لزوم و مشاعات ضروری.
- فضاهای جنبی بیمارستان نظیر پانسیونهای پزشکان متخصص، همراه سرای بیماران، اتاقک های انتظامات و نگهبانی، بوفه و تریا، سالن تحویل و مشایعت جنازه و غیره.

حداقل عرصه پیشنهادی(مساحت زمین) مورد نیاز فضاهای درمانی و بیمارستانی برای شهرهای کمتر از نیم میلیون نفر جمعیت، به شرح جدول(۱) پیشنهاد می گردد.

نکته ۱- در خصوص شهرهای مراکز استان و نیز کلان شهرها و شهرهای بیش از نیم میلیون نفر جمعیت که امکان تهیه زمین با شرایط عنوان شده، بعضاً دشوار و غیر ممکن است، با بازدید کارشناسان و تأیید دفتر توسعه منابع فیزیکی و امور عمرانی وزارتخانه می توان از شرایط پیشنهادی عدول کرد.

۲- هندسه زمین

چنانچه مساحت زمین در حداقل مقدار پیشنهادی قرار گیرد، آنگاه رعایت موارد زیر در هندسه زمین الزامیست:

- طول و عرض زمین با هم متناسب بوده و حداقل اندازه های پیشنهادی جدول(۲) رعایت گردد.
- امکان استخراج(محاط) زمین مربع یا مستطیل به ابعاد پیشنهادی جدول(۲) در زمین مذکور وجود داشته باشد.
- زوایای زمین راست گوشه بوده و در سطح مفید مورد نیاز، نقصان و کاستی وجود نداشته باشد.

۳- ابعاد زمین

حداقل حاشیه ضلع اصلی بیمارستان که ورودی اصلی و ورودی اورژانس از آن ضلع صورت می پذیرد، به شرح جدول پیوست شماره(۲) پیشنهاد می گردد.

– عرض گذر های منتهی به بیمارستان

- گذر ضلع اصلی زمین (ورودی اصلی بیمارستان و ورودی اورژانس)، حداقل ۲۰ متر عرض داشته باشد.
- گذر ضلع فرعی زمین (ورودی تدارکات و پشتیبانی، پارکینگ پرسنل و ...)، حداقل ۱۰ متر عرض داشته باشد.

توصیه ها:

- ترجیحاً زمین بیمارستان در منطقه ای آرام و به دور از سر و صدا و در مجاورت یا نزدیکی پارک ها و فضای سبز قرار گرفته و چشم انداز مناسب به طبیعت و مناظر زیبا داشته باشد.
- ترجیحاً زمین بیمارستان در مکانی انتخاب شود که عوامل اقلیمی مزاحم نظیر باد و بورانهای سرد زمستانی، بادهای گرد و غباری

تابستانی نظیر بادهای ۱۲۰ روزه و ...، کمترین تأثیر منفی را داشته باشند.

جدول(۱)

راهنمای روند دستیابی به حدود مساحت مورد نیاز جهت مراکز درمانی و بیمارستانی شهرهای زی‌ر نی‌م می‌لی‌ون نفر جمعی‌ت

عنوان بیمارستان/مرکز درمانی	حدود زیربنای کل ساختمانها	متوسط تعداد طبقات	متوسط مساحت ساختمانها در همکف	عرصه پیشنهادی مناسب
مرکز جراحی محدود	حداقل ۴۰۰ مترمربع	یک تا دو طبقه + زیر زمین(تأسیسات)	۲۵۰ - ۳۵۰ متر مربع	حدود **500** مترمربع
بیمارستان ۳۲ تختخوابی	حداقل ۳۰۰۰ مترمربع	یک تا دو طبقه + زیر زمین(تأسیسات)	حدود ۱۵۰۰ تا ۲۵۰۰ متر مربع	حدود ۴۵۰۰ متر مربع
بیمارستان ۶۴ تختخوابی	حداقل ۶۰۰۰ مترمربع	دو تا سه طبقه + زیر زمین	حدود ۲۰۰۰ متر مربع	حدود ۶۰۰۰ متر مربع
بیمارستان ۹۶ تختخوابی	حداقل ۹۰۰۰ مترمربع	دو تا سه طبقه + زیر زمین	حدود ۵۰۰۰ متر مربع	حدود ۱۲۰۰۰ متر مربع
بیمارستان ۱۲۴ تختخوابی	حداقل ۱۰۲۰۰ مترمربع	دو تا سه طبقه + زیر زمین	حدود ۵۵۰۰ متر مربع	حدود ۱۳۰۰۰ متر مربع
بیمارستان ۱۶۰ تختخوابی	حداقل ۱۳۲۰۰ مترمربع	سه تا چهار طبقه + زیر زمین	حدود ۵۵۰۰ تا ۶۰۰۰ متر مربع	حدود ۱۶۰۰۰ متر مربع
بیمارستان ۲۰۰ تختخوابی	حداقل ۱۵۰۰۰ مترمربع	سه تا پنج طبقه + زیر زمین	حدود ۶۰۰۰ متر مربع	حدود ۲۰۰۰۰ متر مربع
بیمارستان ۳۰۰ تختخوابی	حداقل ۲۵۰۰۰ مترمربع	سه تا پنج طبقه + زیر زمین	حدود ۶۰۰۰ تا ۶۵۰۰ متر مربع	حدود **25000** متر مربع
بیش از ۳۰۰ تختخواب	به ازای هر تخت اضافه حداقل ۷۰ مترمربع	سه تا شش طبقه + زیر زمین	حدود ۶۵۰۰ متر مربع	به ازای هر تخت اضافه حدود ۵۰ متر مربع

- در صورت آموزشی بودن بیمارستان،۱۰ درصد به مقادیر زیربنا افزوده می گردد.
- در خصوص بیمارستانهای روانی با توجه به محدودیت طبقات، به حداقل عرصه پیشنهادی ۲۵٪ افزوده می گردد.
- در صورت رعایت ضوابط شهرسازی و موافقت شهرداری(به شرط صدور دستور نقشه یا پروانه ساختمانی)، تعداد طبقات و مساحت

زمین می تواند متفاوت با مقادیر پیشنهادی باشد.

- در شهرهای بزرگ که امکان تهیه زمین مناسب مشکل می باشد، می‌بایست گزینه های پیشنهادی جهت بررسی و تأیید به دفتر توسعه منابع فیزیکی و امور عمرانی وزارت بهداشت معرفی گردند.

جدول(۲)

راهنمای حدود ابعاد مورد نیاز جهت زمین مراکز درمانی و بیمارستانی

ظرفیت بیمارستان	حدود متوسط عرض متعارف ساختمان پروژه ها و بیمارستان های موجود	حداقل طول پیشنهادی ضلع زمین در بر اصلی با امکان تردد خودرو از طرفین ساختمان	طول ضلع دیگر زمین(استنتاج از حاشیه و مساحت)
بیمارستان ۳۲ تختخوابی	۵۰ تا ۵۵ متر	۷۰ متر	۶۰ متر
بیمارستان ۶۴ تختخوابی	۶۰ تا ۷۰ متر	۸۵ متر	۷۰ متر
بیمارستان ۹۶ تختخوابی	۱۱۰ تا ۱۲۰ متر	۱۳۰ متر	۹۰ متر
بیمارستان ۱۲۴ تختخوابی	۱۱۰ تا ۱۲۰ متر	۱۳۰ متر	۱۰۰ متر
بیمارستان ۱۶۰ تختخوابی	۱۲۰ تا ۱۳۰ متر	۱۴۰ متر	۱۱۰ متر
بیمارستان ۲۰۰ تختخوابی	۱۲۰ تا ۱۴۰ متر	۱۶۰ متر	۱۲۰ متر
تا ۳۰۰ تختخواب	۱۴۰ - ۱۶۰ متر	۱۸۰ متر	حدود ۱۵۰
۳۰۰ تا ۵۰۰ تختخواب	۱۴۰ - ۱۶۰ متر	۲۰۰ تا ۲۵۰ متر	حدود ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر

- در صورت رعایت ضوابط شهرسازی و موافقت شهرداری(صدور دستور تهیه نقشه)، ابعاد زمین می تواند متفاوت با مقادیر پیشنهادی باشد.
- در خصوص بیمارستانهای روانی، با توجه به محدودیت تعداد طبقات، به اضلاع پیشنهادی ۲۰ تا ۲۵ درصد افزوده می گردد.
- در شهرهای بزرگ که امکان تهیه زمین مناسب مشکل می باشد، می‌بایست گزینه های پیشنهادی جهت بررسی و تأیید به دفتر توسعه منابع فیزیکی و امور عمرانی وزارت بهداشت معرفی گردند.