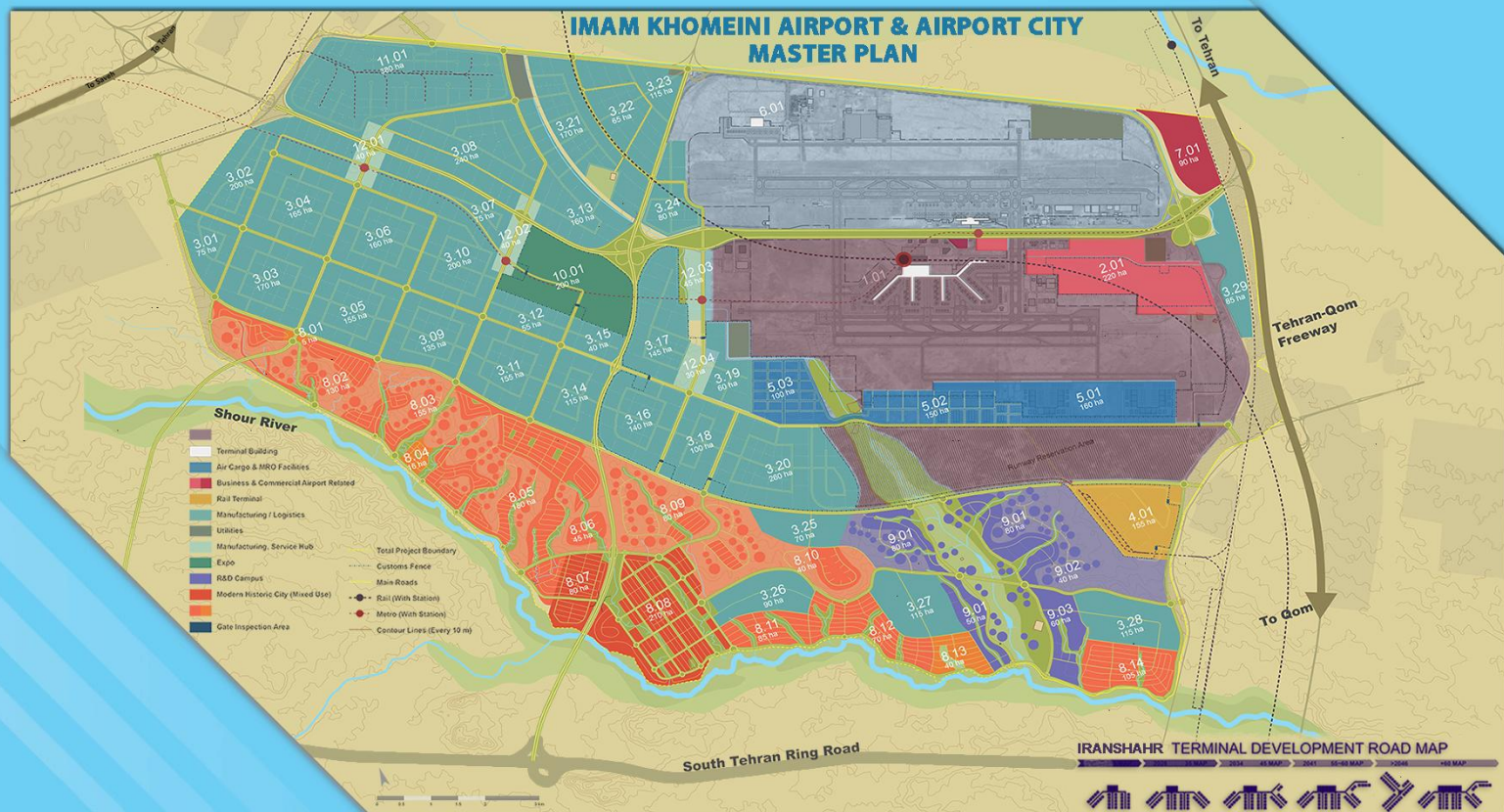




شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) طرح توسعه شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

طرح جامع احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره

در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

N3T-ACIO-PP-INV-5900-V01

 Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح جامع احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)	 شهر فرودگاهی امام خمینی
تیرماه ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5900-V01	۲ از ۶

باسمه تعالی

۱- شناسنامه پروژه

شناسنامه پروژه	
عنوان پروژه	طرح سرمایه‌گذاری احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره
توضیحات تکمیلی	احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره ترانزیت‌محور و هوشمند در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) با رویکرد توسعه شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)
نوع طرح	سرمایه‌گذاری، تجاری، تفریحی و توسعه‌ای
مساحت زمین	تعریف شده در قطعات حداقل یک هکتاری، با قابلیت تجمع تا ۴۰ هکتار

۲- اهداف کلان (سطح استراتژیک):

- تثبیت موقعیت ژئواکونومیک جمهوری اسلامی ایران به عنوان یک هاب تجاری و ترانزیتی در منطقه خاورمیانه و آسیای مرکزی
- خلق ارزش افزوده از طریق صنعت:
 - توریسم
 - درمانی
 - تجاری
 - ترانزیت
- حفظ و صیانت از ارزشهای خارجی از طریق جذب توریست‌های خرید از کشورهای همسایه

۳- ضرورت اجرای طرح:

- تقاضای بالا برای کالاهای لوکس و تفریحات مدرن در تهران
- نبود مگامال یکپارچه با مزیت‌های منطقه آزاد
- فقدان مزیت ترانزیتی در مگامال‌های موجود
- بهره‌گیری از معافیت‌های مناطق آزاد
- ظرفیت بالای مسافران ترانزیتی و زائران فرودگاه امام خمینی (ره)
- فرصت اقتصادی ناشی از زمان انتظار مسافران



NACO+3T Consortium

Phone: +9821 2285 6117
+9821 2285 5163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com



 NACO+3T Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح جامع احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره در شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)	 شهر فرودگاهی امام خمینی
تیرماه ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5900-V01	۳ از ۶

- کمبود زیرساخت تجاری- تفریحی در مقیاس کلان
- جذب هزینه کرد مسافران بین‌المللی
- تبدیل فرودگاه امام خمینی^(ه) به قطب خرید و سرگرمی منطقه

۴- مزایای طرح:

- مزایای مستقیم شامل:
 - جریان نقدینگی عظیم و پایدار از طریق درآمدهای:
 - اجاره‌ای (بر مبنای ارزش یا معادل ریالی آن)
 - درآمدهای حاصل از درصد فروش
 - درآمدهای پارکینگ
 - خدمات تبلیغاتی در فضای مجموعه
 - بازگشت سریع‌تر سرمایه به دلیل معافیت‌های مالیاتی ۲۰ ساله و معافیت‌های گمرکی واردات تجهیزات و کالاهای لوکس در منطقه آزاد

مزایای غیرمستقیم شامل:

- افزایش ارزش املاک و مستغلات پیرامونی در منطقه آزاد شهر فرودگاهی
- انتقال دانش و تکنولوژی مدیریت نگهداری و تعمیرات (Facility Management) و خرده‌فروشی مدرن به نیروی کار بومی
- ایجاد یک ویترین بین‌المللی برای تولیدکنندگان داخلی جهت عرضه محصولات خود در کنار برندهای جهانی (Showroom Effect)

۵- خدمات پیشنهادی قابل ارائه طرح:

- ۱- خدمات خرده‌فروشی و تجاری:
 - زون‌بندی بر اساس روانشناسی مصرف‌کننده
 - طبقه همکف و اول: برندهای لوکس جهانی، ساعت‌سازی، جواهرات، مد روز (ویترین‌های معماری خاص)
 - طبقات بالاتر:
 - فروشگاه‌های زنجیره‌ای (High-street Brands)
 - لوازم الکترونیکی
 - هایپرمارکت بین‌المللی (کالاهای وارداتی و ارگانیک)
 - فروشگاه‌های تخصصی محصولات فرهنگی و هنری



NACO+3T Consortium

Phone: +9821 2285 6117
+9821 2285 5163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com



 NACO+ Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح جامع احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)	 IKAC شهر فرودگاهی امام خمینی
تیرماه ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5900-V01	۴ از ۶

- زون صادراتی: صنایع دستی لوکس ایرانی، فرش، زعفران (بسته‌بندی بین‌المللی، امکان ارسال مستقیم به خارج
- ۲- خدمات تفریحی و سرگرمی:
 - پردیس سینمایی با سالن‌های IMAX و VIP
 - شهربازی سرپوشیده با تمرکز بر VR و Edutainment
 - پیست یخ المپیک برای اسکیت و هاکی
 - مرکز بزرگ بازی‌های رایانه‌ای و ای‌اسپورت (مناسب مسابقات بین‌المللی)
- ۳- خدمات رفاهی، غذایی و ورزشی:
 - رستوران‌های مشرف به باند و پرواز هواپیماها
 - کافه‌های زنجیره‌ای بین‌المللی
 - باشگاه‌های بدنسازی و تناسب اندام با تجهیزات ورزشی هوشمند
 - اسپا (Spa)
 - مراکز ماساژ و بازیابی (Recovery)
- ۴- خدمات نوین لجستیکی و کنسیرژ:
 - سرویس خرید شخصی (Personal Shopper) برای مسافران ترانزیتی
 - ثبت و مدیریت سفارش از طریق اپلیکیشن مگامال
 - تأمین کالا توسط خریداران حرفه‌ای
 - بسته‌بندی و انجام تشریفات گمرکی خروج
 - تحویل خرید در ترمینال فرودگاه
 - ارسال خرید به کشور مقصد از طریق کارگو فرودگاه
 - تسهیل خرید برای مسافران با محدودیت زمانی به وسیله خدمات نگهداری کودکان با استانداردهای بین‌المللی



NACO+ 3T Consortium

Phone: +9821 2285 6117
 +9821 2285 5163
 Postal code: 19477-55659
 E-mail: info@naco3t.com
 Website: www.naco3t.com



 NACO+ Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح جامع احداث، توسعه، مدیریت و بهره‌برداری از مگامال چندمنظوره در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)	 IKAC شهر فرودگاهی امام خمینی
تیرماه ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5900-V01	۵ از ۶

۶- ضوابط ساخت و ساز:

تراکم	حداقل ۳۷۰٪ و حداکثر ۴۵۰٪	سطح اشغال طبقه ۹ تا ۱۱	۴۰٪
حداکثر تعداد طبقات	۱۱	سطح اشغال	۵۰٪
سطح اشغال طبقه همکف	۵۰٪	حداقل فاصله بین ساختمان‌ها	۱۵ متر
سطح اشغال طبقه ۱ تا ۳	۶۰٪	حداقل فاصله از مرزهای زمین	۱۰ متر
سطح اشغال طبقه ۴ تا ۸	۵۰٪	حداکثر ارتفاع ساختمان	۴۵ متر

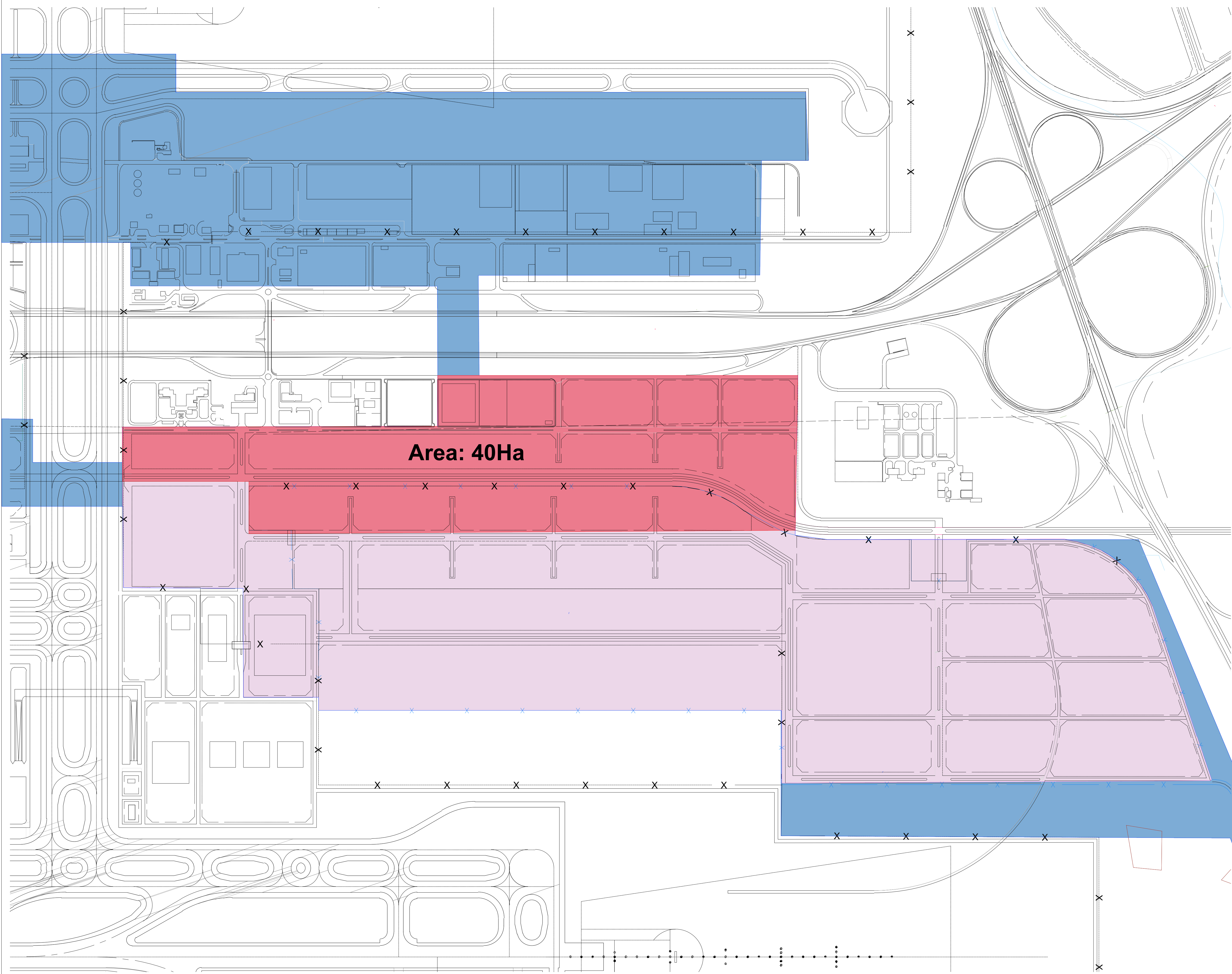
۷- جانمایی



NACO+3T Consortium

Phone: +9821 2285 6117
+9821 2285 5163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com



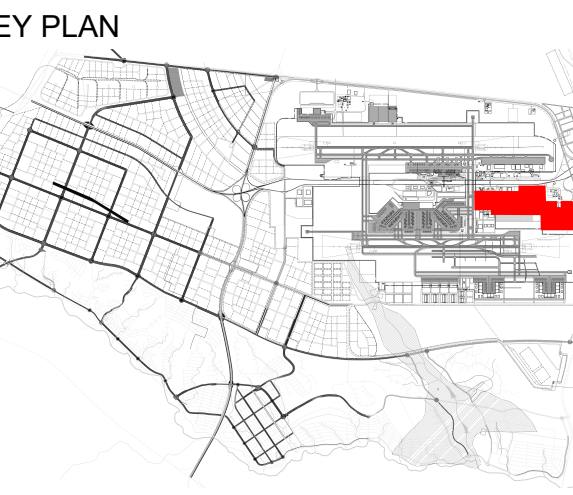


NACO + 3T Consortium
Master Consultant of
Imam Khomeini Airport City (IKAC)

عنوان نقشه :
محدوده پهنه اداری-تجاری در هسته پیشران منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

- راهنمای نقشه
- محدوده منطقه آزاد
 - محدوده هسته پیشران منطقه آزاد
 - محدوده اختصاص یافته به کاربری‌های مرتبط با فعالیت‌های اداری-تجاری همچون مگامال

شیوه واگذاری اراضی : قطعات حداقل ۱ هکتاری با قابلیت تجمیع



Client : Imam Khomeini Airport City Co.	
Master Consultant : NACO+3T	
Project Number	ACIO-181
Date	May 12 th , 2026
Drawn by	NACO+3T Consultant
Scale	1 : 5.000
Document Number N3T-181-DR-LAY-5900-P29-V01	





NACO+3T Consortium

Phone: +9821 22856117
+9821 22855163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com

