

بسمه تعالى

جمهوری اسلامی ایران
اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

طرح تفصیلی شهر رشت

کتابچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
اسفند ۱۳۹۶

به نام خدا

گزارش ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت بر پایه‌ی مطالعات شناخت و الزامات ناشی از وضعیت موجود شهر و همچنین استفاده از ضوابط طرح جامع مصوب و ضوابط و مقررات جاری در صدور پروانه‌ها از زمان اجرای طرح تفصیلی قبلی شهر رشت و همچنین جلسات بررسی ضوابط که همزمان با ارائه‌ی نتایج مطالعات وضع موجود شهر از اردیبهشت سال ۱۳۹۲ در اختیار نهادهای عضو کمیسیون ماده پنج و سایر دستگاههای ذینفع از جمله سازمان نظام مهندسی استان، انجمن اینبوه‌سازان استان و... قرار گرفت، تدوین و ارائه شده است. همزمان با جلسات بررسی طرح تفصیلی مناطق، ضوابط سیما و منظر شهری، ضوابط پارکینگ، ضوابط بافت‌های تاریخی و فرسوده نیز هم‌راستا با ضوابط طرح تفصیلی تهیه و به تصویب رسید. از آنجا که برخی از این ضوابط به اجرا گذاشته شده‌اند، نقاط قوت و ضعف آن‌هادر دوره‌ی اجرا مورد شناسایی و ارزیابی قرار گرفته و از نتایج آن‌ها در تدوین این گزارش استفاده شده است. این نتایج در جلسه‌ی کمیسیون ماده پنج به تاریخ ۱۳۹۳/۹/۱۰ به تصویب رسید.

ویرایش‌هایی که در گزارش ضوابط و مقررات صورت گرفته، براساس نتایج مذکورات و تصمیماتی است که در دوره بررسی و تصویب طرح در جلسات متعدد و در حوزه‌های مختلف جمع‌بندی شده است. به این ترتیب ضوابط و مقررات حاضر حاصل داش و تجربه گروهی مدیران، مسئولین و کارشناسان حوزه‌های مختلف مرتبط با موضوعات توسعه شهری رشت است که تدوین آن بدون توجه، مساعدت و هم‌فکری این گروه میسر نمی‌شد. بدینهی است سهم مهم در این مجموعه به عهده کمیسیون محترم ماده پنج و کمیته کارشناسی محترم کمیسیون ماده پنج است که موجب تشکر و قدردانی از همه اعضاء این دو نهاد محترم است.

همچنین، ضمن ادای احترام و تشکر ویژه نسبت به:

جناب آقای دکتر مصطفی سalarی مقام عالی استان گیلان و ریاست محترم کمیسیون ماده پنج

جناب آقای مهندس حجت شعبان‌پور مقام معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری

جناب آقای مهندس علی خاوری دانشور مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

جناب آقای دکتر مسعود نصرتی شهردار محترم رشت

جناب آقای مهندس محمدعلی پیربازاریان سرپرست محترم معاونت شهرسازی و معماری شهرداری رشت

سرکار خانم مهندس خدیجه انشاء مدیریت محترم شهرسازی و معماری راه و شهرسازی استان گیلان

و مراتب سپاس و قدردانی به عمل می‌آید از:

جناب آقای دکتر محمدعلی نجفی استاندار محترم وقت استان گیلان

جناب آقای دکتر محمدعلی ثابت‌قدم شهردار محترم سابق رشت

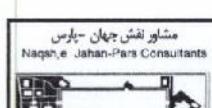
جناب آقای مهندس مجید نوروزی معاونت محترم وقت شهرسازی و معماری شهرداری رشت

که با استفاده از دانش تخصصی و تجارب ارزنده حاصل از سال‌ها مدیریت در عرصه‌های مرتبط، با هدایت، راهنمایی و ارائه

نقشه نظرات مشخص در نهایی شدن ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر رشت اتخاذ تصمیم نمودند.

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس

اسفند ماه ۱۳۹۶



صفحه
۱

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساخته‌بانی

طرح تفصیلی شهر رشت



ضوابط مندرج در این دفتر، ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت است که از زمان تصویب در کمیسیون ماده پنجم قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، جایگزین ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۷۲ می‌شود و به عنوان ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی پایه برای کل محدوده شهر رشت محسوب شده و شمولیت عام دارد.

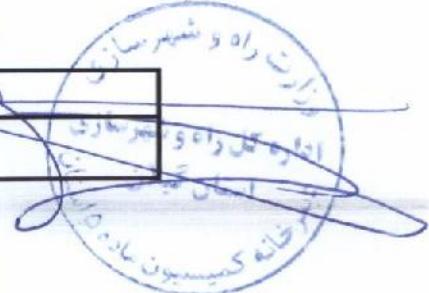
تبصره: پروانه‌های ساختمانی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب قبلی با مصوبات کمیسیون ماده ۵ از ابتدای سال ۱۳۹۰ که تا پیش از ابلاغ این ضوابط توسط شهرداری صادر شده ولی در طرح تفصیلی جدید لحاظ نگردیده و مغایر با پنهان بندی طرح تفصیلی مصوب جدید باشند:

- ۱- در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط عملیات ساختمانی شروع نشده، اما برایر ضوابط دارای اعتبار باشد برای یک سال خورشیدی دیگر بر اساس ضوابط قبلی قابل تمدید است و چنانچه در این بازه زمانی عملیات ساختمانی شروع شود، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برایر ضوابط قانونی، صدور پایان کار بالحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی بلاعماً است. چنانچه در بازه زمانی یک ساله جدید، عملیات ساختمانی شروع نشود، تمدید پروانه ساختمانی بر اساس ضوابط این گزارش و پنهان بندی طرح تفصیلی جدید الزامی است.
- ۲- در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط، بر مبنای آن پروانه عملیات ساختمانی شروع شده باشد، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برایر ضوابط قانونی، صدور پایان کار بالحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی و سایر درخواست‌ها مثل صدور گواهی بانک، نقل و انتقال آپارتمان و غیره را بدون اعمال هرگونه محدودیتی برای مالکین صادر نماید. بدیهی است در صورت نوسازی و صدور پروانه‌های جدید رعایت طرح تفصیلی حاضر الزامی است.

شرایط عام مصوبات طرح تفصیلی مناطق شهر رشت که طی بند ۱ مورخ ۱۳۹۳/۹/۱۰، بند ۱ مورخ ۱۳۹۴/۷/۲۹، بندهای ۱ و ۲ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲ مصوب گردید و برای کلیه مناطق به شرح ذیل لازم الاجرا است:

- ۱- شهرداری مجاز است به منظور تامین هزینه‌های اجرایی طرح، حد فاصل تراکم پایه معادل مسکونی تا تراکم و کاربری مصوب طرح حاضر را مطابق با تعریف خدمات بهایی که توسط شهرداری به شورای اسلامی شهر رشت پیشنهاد و تصویب می‌شود به متقاضیان واگذار و درآمد ناشی از آن در صندوق جداگانه‌ای تحت عنوان صندوق توسعه شهری برای اجرای طرح تفصیلی و تملک املاک واقع در طرح‌های توسعه شهری هزینه نماید.
- ۲- از آنجا که به صورت تقریبی عرضی معادل ۲۰ متر از لبه رودخانه‌های زرگوب و گوهرود (مطابق با نقشه حریم قانونی رودخانه‌ها که سازمان آب منطقه‌ای در دست تهیه دارد) جزوی از حریم اینمی آب منطقه‌ای است، هرگونه ساخت و ساز به جز ایجاد فضای سبز و دیوار ساحلی و معابر دسترسی و مواردی که در طرح تفصیلی تعریف شده باشد، ممنوع و حد فاصل حریم اینمی تا حریم کیفی به عنوان فضای سبز و در اختیار شهرداری برای استفاده‌های مجاز تعریف شده و در طرح منظور می‌گردد.
- ۳- لازم به توضیح است مقیاس طرح تفصیلی ۱/۲۰۰۰ بوده و شهرداری مکلف به تهیه نقشه‌های اجرایی بر اساس طرح تفصیلی مصوب با مقیاس ۱/۵۰۰ است. هم‌چنین برای تهیه نقشه‌های اجرایی دارای مغایرت‌های احتمالی کارگروهی متشکل از نماینده‌گان شهردار، استانداری و میراث فرهنگی (در محدوده بافت میراثی و تاریخی) به محوریت دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در مغایرت‌های اساسی با استعلام از مشاور تهیه کننده طرح تشکیل می‌گردد.

مشاوره‌شیوه جهان-پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	ب	طرح تفصیلی شهر رشت



۴- برای بلوارهای نماز، استاد اردشیری، شهید قلی‌پور، شهدای گمنام و بزرگراه‌های شهید بهشتی، خرمشهر و مدرس حداقل عرض ۵۱ متر (از محور ۲۵,۵ متر) تثبیت شده است. برای احداث بنا در پهنه‌های M و S در بر بلوارهای شهید قلی‌پور، شهدای گمنام و بزرگراه‌های شهید بهشتی، خرمشهر و مدرس، رعایت عرض ۵۵ متر (از محور ۲۷,۵ متر) به صورت دو-۲ متر عقب‌سازی الزامي است و در حاشیه بلوار استاد اردشیری و بلوار نماز احداث بنا در پهنه های R، M، S با رعایت ۵۳ متر (از محور ۲۶,۵ متر) به صورت یک-۱ متر عقب‌سازی مزاد بر عرض بلوار الزامي است. هم‌چنین استفاده از سطح اشغال و تراکم مجاز با رعایت ضوابط پهنه مورد نظر و بر اساس مساحت پلاک قبل از عقب‌سازی، مشروط به تامین پارکینگ، سرانه فضای باز و رعایت سایر ضوابط و مقررات مصوب مجاز است و مساحت عقب‌سازی جزو فضای باز پلاک محاسبه می‌شود.

۵- به منظور تسريع در بازگشایی معابر و تشویق سازندگان به سرمایه‌گذاری در بافت‌های ارگانیک محاسبات مربوط به تراکم و سطح اشغال بر اساس مساحت سند مالکیت انجام می‌شود مشروط به اینکه رعایت مقدار سطوح باز برای هر واحد مسکونی تعیین شده در طرح رعایت گردد و در سایر کاربری‌ها سطح اشغال از ۸۰درصد باقیمانده ملک تجاوز ننماید.

۶- با توجه به عدم تدقیق محدوده روستاهای پیله‌دارین و کماکل در حریم شهر رشت بین نقطه A تا B بر روی خط محدوده شهر که روی نقشه مشخص شده است، با ابلاغ نهایی کل مجموعه طرح تفصیلی رشت تعیین و تثبیت خواهد گردید.

۷- از آنجا که بخش قابل توجهی از منطقه ۲ رشت در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر قرار دارد هر گونه ساخت و ساز در محدوده‌های مصوب بافت بازار و حرایم درجه ۱ و ۲ بناها و محوطه‌های ثبت شده تاریخی با استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان گیلان و ارائه پاسخ از سوی آن اداره کل در مدت حداقل ۱۰ روز ضروری است. با این حال طرح تفصیلی در محدوده تاریخی با لحاظ کلیه ضوابط و مقررات ساختمانی یاد شده برای اجرا به شهرداری ابلاغ می‌گردد. با توجه به در دست تهیه بودن طرح تفصیلی بافت تاریخی به محض ابلاغ طرح یاد شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان، این سند جایگزین محدوده تاریخی طرح تفصیلی خواهد شد.

۸- پس از ابلاغ طرح تفصیلی هر منطقه شهرداری رشت، موظف است ظرف بازه زمانی یکساله نسبت به ارسال مغایرت‌های احتمالی طرح تفصیلی به دییرخانه اقدام نماید.



صفحه

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت



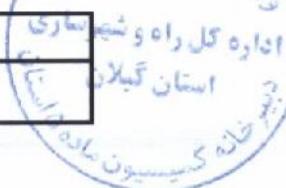
فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۱- تعاریف
۱۱	۲- سرانه‌های مصارف مختلف کاربری زمین
۱۲	۳- محدوده مشمول ضوابط
۲۲	۴- نحوه صدور پروانه ساختمانی و پایانکار
۲۲	۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی)
۲۶	۶- پهنه مسکونی
۳۲	۷- پهنه فعالیت
۳۷	۸- پهنه مختلط
۴۱	۹- پهنه حفاظت
۴۶	۱۰- ضوابط عمومی
۴۷	۱۱- پلاک‌های در معرض تعریض
۴۹	۱۲- تجمیع
۵۰	۱۳- تقسیک
۵۳	۱۴- حریم سایه‌اندازی
۵۷	۱۵- استقرار ساختمان و مشرفت
۶۳	۱۶- حیاط خلوت و پاسیو
۶۵	۱۷- تراس، بالکن و پیش‌آمدگی ساختمان
۶۷	۱۸- ارتفاع ساختمان
۷۲	۱۹- نحوه محاسبه تراکم ساختمانی
۷۴	۲۰- ضوابط و مقررات پارکینگ
۸۹	۲۱- ضوابط و مقررات نماسازی
۹۷	۲۲- ضوابط و مقررات دسترسی و گذرنده
۱۰۵	۲۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه‌ها و حریم‌های ساختمان‌ها و محوطه‌های تاریخی
۱۱۰	۲۴- ضوابط و مقررات مجموعه‌سازی (آپارتمان)
۱۱۲	۲۵- ضوابط و مقررات حرام (خطوط انتقال نیرو، گاز و)



ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر وشت

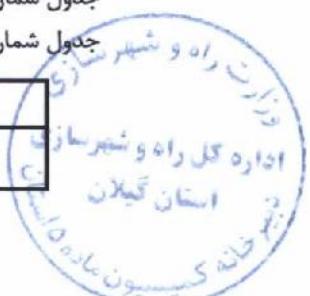


فهرست جداول

عنوان

صفحه

جدول شماره ۱- کاربری وضع موجود و تعیین نیازهای شهر رشت تا سال افق طرح تفصیلی	۱۱
جدول شماره ۲- نوع و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در شهر	۱۴ و ۱۳
جدول شماره ۳- فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممتوع به استقرار در پهنه‌های چهارگانه شهر رشت	۲۰ تا ۱۵
جدول شماره ۴- شروط لازم برای استقرار فعالیت‌ها در پهنه‌های چهارگانه	۲۱
جدول شماره ۵- فضاهای قابل استقرار در مشاغل ساختمان‌های مسکونی- غیرمسکونی	۲۴
جدول شماره ۶- ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سکونت	۲۷
جدول شماره ۷- ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه‌های مالکیت مسکونی (پهنه‌های سکونت و فعالیت)	۲۹
جدول شماره ۸- ضوابط ساختمان مسکونی در قطعات مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۳۰
جدول شماره ۹- ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت	۳۳
جدول شماره ۱۰- ضوابط احداث ساختمان در قطعه‌های با مساحت کمتر از حدنصاب در کدپهنه S۱۲۳	۲۵
جدول شماره ۱۱- ضوابط احداث ساختمان در قطعه‌های با مساحت کمتر از حدنصاب در کدپهنه S۲۱۳	۲۵
جدول شماره ۱۲- ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط	۳۷
جدول شماره ۱۳- ضوابط ساختمانی پهنه‌ی مختلط در قطعات مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۳۹
جدول شماره ۱۴- ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های حفاظت	۴۱
جدول شماره ۱۵: تغییر کدپهنه‌ها در صورت وجود دو کدپهنه بر روی یک قطعه‌ی مالکیت	۴۷
جدول شماره ۱۶- تغییر کدپهنه‌ها در صورت اعمال اصلاحیه بر قطعات به میزان بیش از ۲۰ درصد سطح قطعه	۴۸
جدول شماره ۱۷- ضوابط تشویقی تجمعی برای پلاک‌های واقع در دو پهنه‌ی متفاوت	۴۹
جدول شماره ۱۸- تراکم ساختمانی تشویقی قابل واگذاری به پلاک‌های تجمعی شونده	۵۰
جدول شماره ۱۹- سهم و نوع هر یک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفکیک اراضی	۵۱
جدول شماره ۲۰- حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کدپهنه‌ها	۵۲
جدول شماره ۲۱- ضوابط ارتقای ساختمان‌ها به تفکیک پهنه‌ها در شهر رشت	۶۹
جدول شماره ۲۲- ضوابط ارتقای عام ساختمان‌ها در شهر رشت بر اساس عرض معبر مجاور	۷۰
جدول شماره ۲۳- ضوابط و مقررات عام ارتقای بر اساس مساحت خالص عرصه	۷۰
جدول شماره ۲۴- ضوابط و مقررات ارتقای، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز	۷۱
جدول شماره ۲۵: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن‌ها در قطعه‌های برساز و عقب‌ساز	۸۰
جدول شماره ۲۶- کمینه‌ی پهنه‌ی راهروها در کلیه پارکینگ‌ها بر اساس زاویه قرارگیری خودرو	۸۲
جدول شماره ۲۷- ضوابط احداث گذرهای بن‌بست جدید در تفکیک اراضی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر	۹۷
جدول شماره ۲۸- ضوابط احداث گذر و دسترسی در بافت‌های موجود خارج از محدوده منطقه تاریخی شهر رشت	۹۸
جدول شماره ۲۹- تعیین میزان کمینه و تر میث دید (پخ) برای زاویه‌های تقاطع کمتر از ۷۰ درجه	۱۰۳
جدول شماره ۳۰- تعیین میزان کمینه و تر میث دید (پخ) برای زاویه‌های تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه	۱۰۳
جدول شماره ۳۱- تعیین میزان کمینه و تر میث دید (پخ) برای زاویه‌های تقاطع بیشتر از ۱۱۰ درجه	۱۰۳
جدول شماره ۳۲- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق	۱۱۷
جدول شماره ۳۳- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و انتقال نیروی برق از جداره لوله‌های گاز	۱۱۹
جدول شماره ۳۴- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز	۱۱۹
جدول شماره ۳۵- حداقل حریم خطوط لوله گاز	۱۱۹
جدول شماره ۳۶- حریم خطوط انتقال نفت و فرآورده‌های نفتی	۱۱۹



فهرست نقشه‌ها

صفحه

عنوان

۹	تصویر شماره ۱- قطعه شرقی- غربی مالکیت.
۹	تصویر شماره ۲- حریم اشراف در قطعات مالکیت
۱۰	تصویر شماره ۳- حریم سایه‌اندازی مجاز ساختمان
۱۲	تصویر شماره ۴- محدوده‌ی شهر رشت
۴۴	تصویر شماره ۵- محدوده‌ی تاریخی شهر رشت و عناصر اصلی شکل‌دهنده‌ی آن
۴۵	تصویر شماره ۶- محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر رشت
۵۴	تصویر شماره ۷- نحوه‌ی عقب‌نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک شمالی (در به حیاط) با حریم سایه‌اندازی
۵۵	تصویر شماره ۸- نحوه عقب‌نشینی در قطعات مالکیت جنوبی (در به حیاط) با حریم سایه‌اندازی- حیاط سراسری
۵۵	تصویر شماره ۹- نحوه عقب‌نشینی در قطعات مالکیت جنوبی (در به حیاط) با حریم سایه‌اندازی، بدون حیاط سراسری
۵۶	تصویر شماره ۱۰- نحوه محاسبه ارتفاع قطعات مالیت واقع در مجاور پلاک‌های شرقی- غربی
۵۶	تصویر شماره ۱۱- نحوه تعیین ارتفاع پلاک جنوبی هنگامی که به بیش از یک پلاک مشرف باشد
۵۷	تصویر شماره ۱۲- نحوه استقرار سطح اشغال
۵۹	تصویر شماره ۱۳- نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه‌های نوساز با بافت غالب شرقی- غربی
۶۰	تصویر شماره ۱۴ و ۱۵- نحوه استقرار بنا در قطعات مالکیت شرقی- غربی
۶۲	تصویر شماره ۱۶- نحوه احداث پنجره با فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه مالکیت
۶۲	تصویر شماره ۱۷- محل استقرار پنجره‌ها در نورگیر
۶۳	تصویر شماره ۱۸- نحوه رفع مشرفیت پنجره‌ها در قطعات مالکیت واقع در جنوب گذرهای
۶۶	تصویر شماره ۱۹- پیش‌آمدگی مجاز در وضعیت‌های مختلف
۶۶	تصویر شماره ۲۰- پیش‌آمدگی مجاز ساختمان نسبت به پیش
۸۲	تصویر شماره ۲۱: نمایش پارک خودرو با زاویه ۴۵ درجه
۸۲	تصویر شماره ۲۲: نمایش پارک خودرو با زاویه ۷۵ درجه
۸۳	تصویر شماره ۲۳: نمایش پارک خودرو با زاویه ۹۰ درجه
۸۳	تصویر شماره ۲۴: نمایش حداقل فاصله‌ی لازم از دروازه ۳۰ متری برای امکان پارک دو خودرو در کنار هم
۸۳	تصویر شماره ۲۵: نحوه نمایش پارک خودرو به صورت متواالی
۸۴	تصویر شماره ۲۶: نمایش حداقل عرض لازم برای فضای پارکینگ خودرو در بین دو دیوار
۸۵	تصویر شماره ۲۷: نمایش استفاده حداقلی از فضای پارکینگ و الزامات ناشی از مقررات ساختمانی
۸۶	تصویر شماره ۲۸: مسیر دسترسی و شعاع چرخش خودرو در شیبراهه یکطرفه با زاویه ۱۸۰ درجه
۸۶	تصویر شماره ۲۹ مسیر دسترسی و شعاع چرخش خودرو در شیبراهه دوطرفه با زاویه ۱۸۰ درجه
۱۱۸	تصویر شماره ۳۰- حریم‌های درجه یک و درجه دو خطوط انتقال نیرو



۱- تعاریف

تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی به کار رفته است، به ترتیب حروف الفبا به شرح زیر است:

اراضی مسکونی

به سطوحی اطلاق می‌شود که بر اساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی اختصاص یافته‌اند. به غیر از کاربرد سکونتی، در این سطوح فقط می‌توان کاربری‌های خدماتی رده محله و ناحیه را بر اساس محل‌هایی که در طرح تفصیلی تعیین می‌شود، با رعایت ضوابط مستقر نمود.

ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان (رقوم بالاترین نقطه‌ی بام- سقف شیبدار) تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معتبر دسترسی مجاور قطعه زمین.
توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن، جانپناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید

عبارت است از فاصله کف تمام شده از هر طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت‌وساز سقف همان طبقه.

ایوان

فضایی است که تنها از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است.

بازشو

سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه خالی نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد.

بافت‌های فرسوده

بافت فرسوده به آن بخش از شهر اطلاق می‌شود که محدوده‌ی آن‌ها براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و یا سایر قوانین موضوعه تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح می‌رسند. در حال حاضر این محدوده‌ها بر اساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری، مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ تعیین می‌شوند. بر اساس این مصوبه بافت فرسوده به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که سه شاخص ذیل در مورد آن‌ها دلایل مصدق باشد:
الف - ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آن‌ها دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع هستند.
ب - ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سازه مناسب است.
ج - نفوذ ناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها دارای عرض کمتر از ۶ متر هستند.



بالکن (تواس)

فضایی است که حداقل از یک سمت در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن به وسیله فضای بسته‌ای اشغال نشده است.

بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (بهویژه معاابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند.

بلوک شهری

به کوچکترین جزء شهر گفته می‌شود که توسط خیابان‌های اطراف محصور شده باشد.

پاسیو

فضای بازی که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته است و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوشاهی از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.

پیش‌آمدگی یا کنسول

هر گونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی پیش‌آمدگی محسوب می‌شود.

پیلوت

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداقل سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. حداقل ارتفاع آن از زیر سقف تا کف ۲۰ سانتیمتر و حداقل ارتفاع آن از کف معبر مجاور ۲۶۰ سانتیمتر است.

پهنه

محدوده‌ای از اراضی در داخل شهر که امکان استقرار فعالیت‌های مندرج در این گزارش در آن پذیرفته شده است. پهنه‌های تعیین شده در شهر رشت در چهار گروه عمده قرار دارند که شامل سکونت- فعالیت- مختلط و حفاظت است.

تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲	طرح تفصیلی شهر رشت



تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی عبارتست از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود.

تراکم پایه

حداقل تراکم مشخص شده، که در این ضوابط در همه پهنه‌ها، معادل احداث بنا به صورت مسکونی برای اراضی شهر رشت تعیین شده است.

تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری

حداکثر تراکم مشخص شده برای احداث بنا که در این ضوابط در همه پهنه‌ها تعیین گردیده و شهرداری رشت می‌تواند تراکم اعلام شده را مازاد بر تراکم پایه معادل مسکونی، مطابق ضوابط گزارش، عوارض و بهاء خدمات شهرداری که همه ساله به تصویب شورای اسلامی شهر رشت می‌رسد به مالکان واگذار نماید.

تعداد طبقات مجاز ساختمان

تعداد طبقات مجاز ساختمان عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز تقسیم بر سطح اشغال زمین.

تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثابتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثابتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

جداره شهوى

منتظور از جداره، سطوح بیرونی مربوط به حد مالکیت پلاک‌های ثابتی است که توسط یک دیواره‌ی جداگانه و یا یک حجم ساخته شده از گذر مجاور جدا می‌شود.

حریم اشراف

فضایی است که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا و از جنوبی ترین نقطه منتهی‌الیه شرقی و غربی یخش مجاز ساخت (طول ساخت یا قد پا) قرار گیرد. (تصویر شماره ۱-۱ و ۲-۱)

حریم سایه‌اندازی

فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد جنوبی ساخت قطعه مالکیت شمالی، در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می‌گیرد؛ بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نباید از ۴۰ درصد طول قطعه مالکیت شمالی پس از رعایت عقب‌نشینی بر اساس طرح‌های مصوب تجاوز کند. تبعصره: در صورتی که بین دو قطعه مالکیت، گذر وجود داشته باشد عرض گذر (با کسر عرض بالکن) به ۴۰٪ فوق الذکر اضافه می‌گردد. (تصویر شماره ۲)

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۳	طرح تفصیلی شهر رشت



حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مریوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات، جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر است.

حریم حفاظتی

عبارة است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مریوط است.

حوزه شهری

به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در داخل و خارج محدوده شهر قرار داشته و از حدود ثبتی و عرفی واحدی تعیین کنند.

حوزه‌بندی شهری

حوزه‌بندی شهری رایج‌ترین تمهید انتظام‌بخشی است که حکومت‌های محلی برای پیشبرد برنامه‌های شهری به کار می‌برند.

حياط (اصلی)

بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیرینا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

حياط خلوت (فرعی)

فضای باز کوچکتری در کنار ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین و یا در قسمتی از آن‌ها به منظور تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

دامنه بام

فضای جانبی و مسقف ساختمان است و به منظور حفاظت از بدنه ساختمان برای نفوذ باران با ایجاد پیش‌آمدگی در بام ساخته می‌شود. به عبارتی ادامه سقف ساختمان است.



دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معتبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود.

زیربنای مقید

سطح قابل بهره‌برداری به کسر راه‌پله، آسانسور، راه‌پله، آسانسور و سایر مشاعات تصریح شده در قانون است.

زیرزمین

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداقل ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی باشد

ساختمان تراسه

ساختمانی که در بیش از یک طبقه ساخته شده و مقطع عرضی آن به گونه‌ای است که فضای ساخته شده در طبقه‌ی فوقانی نسبت به طبقه‌ی زیرین کمتر بوده و شکل پلکانی دارد.

سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

سرانه مسکونی

سرانه مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

سلسله‌مراتب خدمات شهری

مقصود دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعت و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت می‌یابند.

سطح زیرینا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداقل محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین (به کسر استثنایات پنهان سکونت و مختلط (M+R)) حداقل به مساحت ۲۵ مترمربع مطابق این ضوابط) در آن قرار گیرد.



سطح معبّر (تواز گذر مجاور)

عبارة است از کد ارتفاعی (صفر-صفر) ارائه شده توسط شهرداری نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت.

تبصره ۱: در قطعات مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رفوم معبّر یا معابر مجاور قطعه مالکیت به عنوان سطح معبّر شناخته می‌شود.

تبصره ۲: در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر جهت تعیین سطح معبّر ملاک عمل است.

ضریب (درصد) اشغال

عبارة است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین پس از رعایت عقب‌نشینی.

طبقه

فاصله بین کف‌ها، طبقه آ زیرکف ۱+ واقع است.

طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی کف آن از سطح معبّر حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

عملکرد

عبارة است از انواع فعالیت‌هایی که در هر پنهان انجام می‌پذیرد.

عرض متوسط

نصف مجموع بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین عرض قطعه مالکیت بدون احتساب پنج.

فضا

مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آن‌ها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

فضای باز

به فضاهای ساخته نشده در محدوده پلاک ثبتی اطلاق می‌شود، که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود.

فضای عمومی

به عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود که همه شهروندان به گونه‌ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی شهر نه تنها خیابان‌ها، میدان‌ها، چهارراه‌ها، بلکه فضاهای درونی ساختمان‌های عمومی چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات شهرداری‌ها و جز آن را نیز در بر می‌گیرد.

فضای سبز شهری

منظور از فضاهای سبز شهری، سطوحی از کاربری زمین شهری است که از پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدید آمده باشد. فضاهای سبز شهری هم واحد بازدهی اجتماعی و هم واحد بازدهی اکولوژیکی هستند.



فضای مشاع

عبارت است از فضایی از ساختمان و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد ساختمانی (مسکونی، تجاری و مانند آن) قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیهٔ مالکان تعلق دارد
مانند فضای تاسیسات و سرایداری و...

فضای نیمه‌باز

فضاهایی چون بالکن و ایوان که از داخل ساختمان می‌توان به آن‌ها وارد شد و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند به گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز باشد.

قطعه زمین (قطعه مالکیت)

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

۱- قطعات مالکیت شمالی - جنوبی: شامل پلاک‌هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیشتر) و محور بنا در امتداد شمال

- جنوب پلاک واقع شده است. و محل استقرار توده بنا در ضلع شمالی پلاک

۲- قطعات مالکیت شرقی - غربی: شامل پلاک‌هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیشتر) و محور بنا در امتداد شرقی

- غربی پلاک واقع شده و اختلاف طول و عرض آن بزرگتر از ۲ متر باشد و محل استقرار توده بنا در ضلع غربی پلاک

تبصره ۱: در قطعات عقب ساز با رعایت ضوابط حیاط خلوت سرتاسری

کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

مجتمع مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در

طرح تفصیلی شهر، که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌اجرا است (تصویر شماره ۴)

محله

محله مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است. حدود محله‌های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

مرکز محله

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله به عنوان هسته محله، جزئیات بیشتر مربوط به این مراکز براساس مصوبهٔ شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین



خواهد شد.

مرکز منطقه

عبارت است از محدوده‌ای به عنوان هسته منطقه، که با توجه به بعد فاصله و زمان دسترسی خدمات موردنیاز، پوشش جمعیتی آن منطقه را در بر می‌گیرد. جزئیات بیشتر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد.

مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه به عنوان هسته ناحیه. جزئیات بیشتر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد. به هر صورت عملکرد این مراکز بر اساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد.

منطقه

در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند ناحیه، منطقه شهری تشکیل می‌شود.

منطقه‌بندی (Zoning)

منطقه‌بندی به معنای تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحفاظی و یا هر منطقه دیگری) که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود، مانند منطقه ساحلی، منطقه دیپلماتیک و جز آن. هر کدام از مناطق خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

منظور شهری

کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحالات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میدان‌ها، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

ناحیه

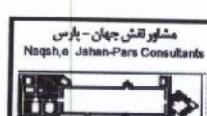
از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

نما

کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معاابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نمایهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

نمای شیشه‌ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. مبنای

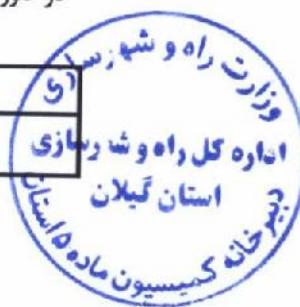


صفحه

۸

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت



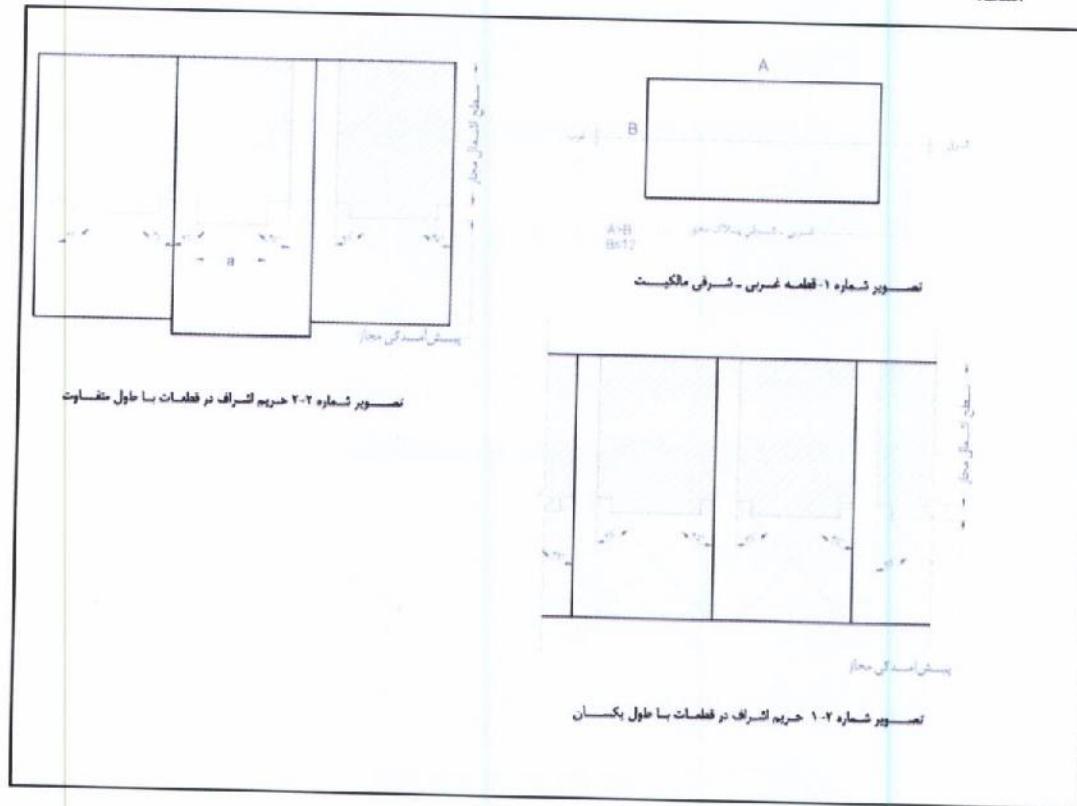
تشخیص سایر نماها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) به همین نسبت می‌باشد.

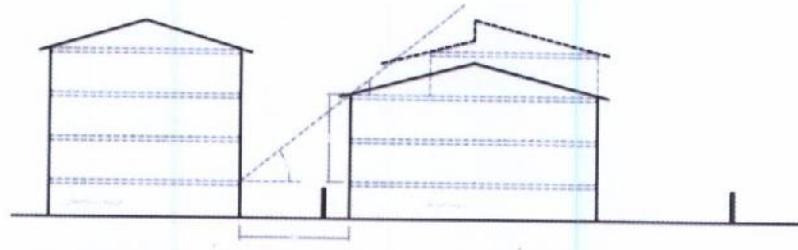
واحد همسایگی

واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچکترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است.

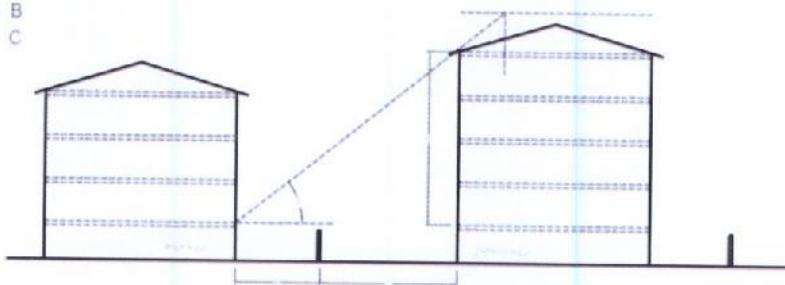
واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا، که به‌طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارد باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش‌بینی آشپزخانه، توالت و حمام الزامی است.





A: محدوده ارتفاع مکان ساختمان
B: حدائق خود را در
C: درس آنها



تصویر شماره ۳- حرم سایه‌انداری مجاز بنا

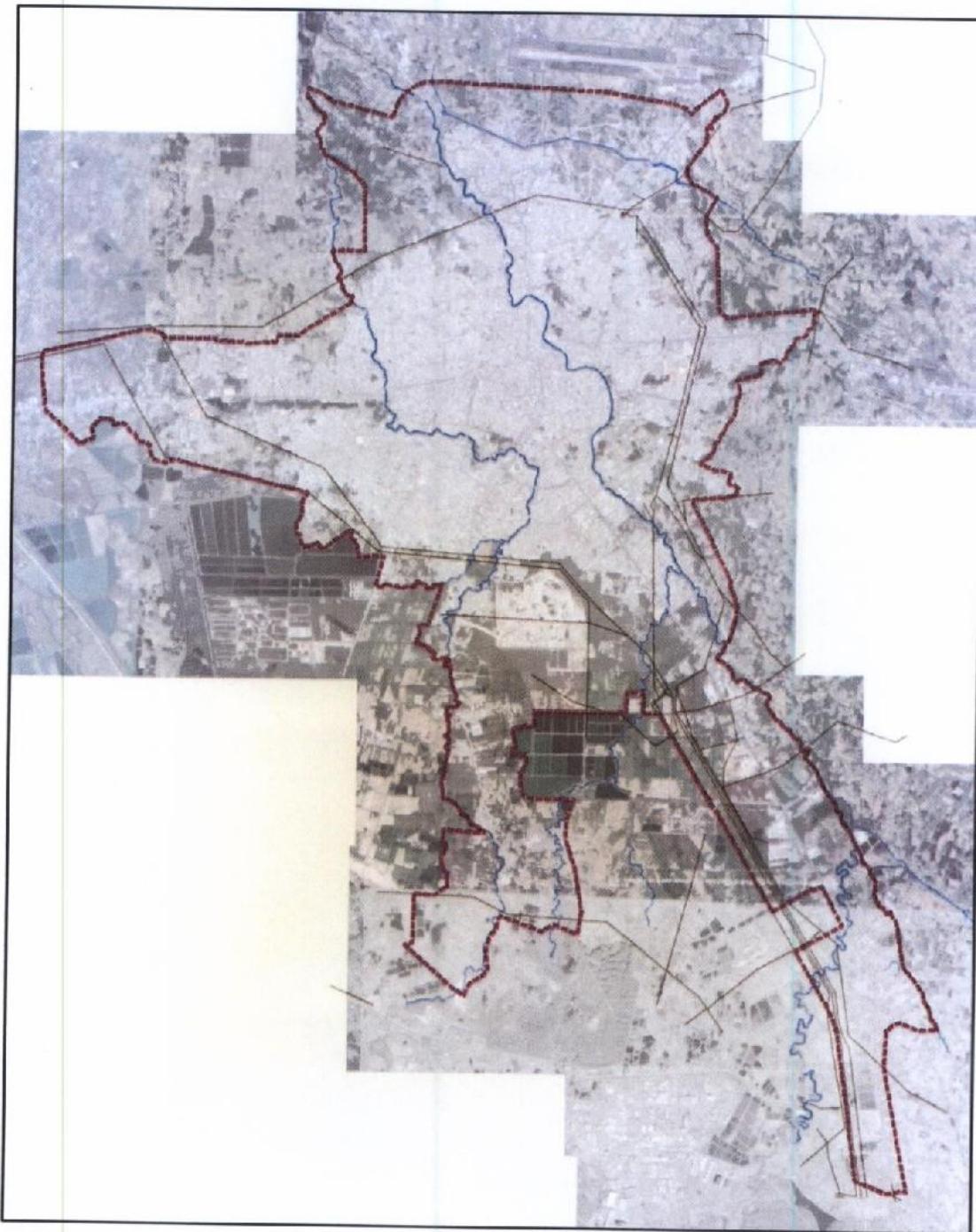
۲- سرانه‌های مصارف مختلف کاربری زمین

سرانه‌های بهینه م صارف زمین با استفاده از سرانه‌های پیشنهادی دستگاهها و ارگان‌ها، شرایط اقلیمی، وضعیت موجود و ... (منابع شهرسازی) به شرح ذیل است.

جدول شماره ۱: کاربری و وضع موجود و تعیین نیازهای مناطق شهر رشت تا سال ۱۴۱۰						
کاربری‌ها	سطح	موجود (مترا مربع)	سرانه	طرح جامع-شهر	مصوب شورای عالی	سوانه‌های ملاک عمل (مترا مربع)
کاربری‌ها	سطح	موجود (مترا مربع)	سرانه	طرح جامع-شهر	مصوب شورای عالی	سوانه‌های ملاک عمل (مترا مربع)
مسکونی	۲۲۶۱۸۴۸۹	۳۳.۷۶	۲۵	کمتر از ۳۵	-	-
تجاری	۲۱۱۰۳۷	۳.۱۵	۲.۱	کمتر از ۳	-	-
آموزشی: پیش‌دبستان، دبستان، دبیرستان، آموزشی: هنرستان و فنی حرفه‌ای سایر آموزشی جمع آموزشی	۵۳۵۰۱۱	۰.۸۰	۱.۷	۳ تا ۳	۰.۱	۰.۴
	۱۸۴۹۸۰	۰.۲۸	۰.۸			
	۲۱۵۹۵	۰.۰۳	۰.۴			
	۷۴۱۵۸۶	۱.۱۱	۲.۹			
	۵۲۹۱۱۶۱	۷.۹۰	۱۱.۲			
آموزش تحقیقات و فناوری	۵۵۲۹۳	۰.۰۸	۰.۵	۰.۷۵ تا ۰.۵	-	-
فرهنگی، هنری	۱۹۵۱۸	۰.۲۹	۰.۵	۰.۷۵ تا ۰.۵	-	-
مذهبی	۴۱۵۱۹۷	۰.۶۲	۰.۹	۲۶۱	۱	-
درمانی	۵۰۷۲۸۵۳	۰.۷۶	۳.۹	۲۶۱.۱	۱.۵	-
ورزشی	۱۷۴۹۳۵	۰.۲۶	۰.۲	۰.۵ تا ۰.۲	-	-
تقریبی و گردشگری	۶۱۰۷۵۱	۰.۹۱	۵.۹	بیشتر از ۸	۸	-
پارک و فضای سبز	۱۳۴۷۴۹۹	۲.۰۱	۱.۹	۱.۵ تا ۰.۷۵	۱.۴	-
اداری و تنظامی	۳۲۰۶۰۳۵	۴.۹۳	۱۳.۸	-	۱۲.۹	-
جمع خدمات رفاهی عمومی	۳۲۰۶۰۳۵	-	-	-	-	-
تأسیسات شهری	۳۵۱۹۵۳	۰.۵۳	-	۱.۵ تا ۱	-	-
تجهیزات شهری	۷۵۵۱۶۱	۱.۱۳	-	۱ تا ۰.۵	-	-
جمع تأسیسات و تجهیزات	۱۱۰۷۱۱۴	۱.۶۵	۱	۲.۵ تا ۱.۵	۱	-
انبار	۱۳۱۸۴۰۷	۱.۹۷	-	-	۱۲.۹	-
پایانه	۶۹۷۷۰	۰.۱۰	-	-	-	-
پارکینگ عمومی	۹۵۰۹۴	۰.۱۴	-	-	-	-
شبکه رفت و آمد	۱۶۲۴۲۰۳۸	۲۴.۲۴	۱۸.۶	-	-	-
جمع حمل و نقل و انتبارداری	۱۷۷۲۵۳۰۸	۲۶.۴۶	۲۰.۹	-	-	-
جمع کاربری‌های شهری	۵۲۹۰۰۷۳۱	۷۸.۹۶	۸۶.۹	-	-	-
کارگاهی و صنعتی	۱۸۴۵۰۱۷	۲.۷۵	۵	۱۰ تا ۶	-	-
باغات و گشاورزی	۳۹۳۰۵۰۴۷	۵۸.۶۶	۳۸.۲	-	-	-
تالاب	۳۱۴۴۵۷	۰.۴۷	-	-	-	-
رودهخانه و مسیل	۵۷-۷۷۶	۰.۸۵	۲.۹	-	-	-
جمع طبیعی	۸۸۵۲۲۳	۱.۳۲	۲.۹	-	-	-
نظمی	۷۹۹۳۰۸	۱.۱۹	-	وضع موجود	-	-
پارک و مخواهی	۱۲۱۲۲۶۳۱	۱۰.۱۱	-	-	-	-
جمع سایر کاربری‌ها	۱۲۹۳۲۹۳۸	۱۹.۳۰	۰.۷	-	-	-
جمع کاربری‌های غیرشهری	۵۴۹۶۸۲۲۵	۸۰.۴	۴۹.۸	-	-	-
جمع کل	۱۰۷۸۶۸۹۶۶	۱۶۱.۰۰	-	۱۰۱۶۸۵.۵۵	-	-
جمعیت	۵۷....	-	-	۷۷۶۶۲۲	-	-

۳- محدوده مشمول ضوابط

اعمال ضوابط و مقررات این گزارش برای کلیه نقاط واقع در محدوده شهر و حريم شهر مطابق با نقشه کاربری اراضی الزامی است و باید بر اساس نقشه مصوب کاربری زمین اعمال گردد.



تصویر شماره ۴- نقشه محدوده شهر رشت در طرح تفصیلی

جدول شماره ۲: نوع و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در شهر

پهنه	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
سکونت	مسکونی	محله	ساختمان‌های مسکونی تک واحدی و مجتمع‌های چندخانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محدوده داشگاه
فناوری	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، داشترانها، حوزه‌های علمیه و مرکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
آموزشی	آموزش	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهندسی - آمادگی - دبستان)
منطقه	ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدرس راهنمایی (متوسطه اول) - بیرون از محدوده دوم	
اداری و انتظامی	ناحیه	شهر	هرستان‌های صنعتی و استاد به آموزش و پژوهش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای و کار و امور اجتماعی مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مرکز پژوهش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
منطقه	ناحیه	احوال، بیت استاد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت مجمعه‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، نگارخانه، آموزش و پژوهش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، بیت استاد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلترنی، آنکه و پایاگاه‌های بسیج	
تجاری	تجاری	شهر	وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، سایر مرکزی انتظامی، سفارت‌خانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مرکز پژوهش و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی پانکها
خدماتی	خدماتی، غیرانتفاعی	محله	خارج از محدوده شهر زندان واحدهای خرد روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)
خدمات	خدمات انتفاعی	ناحیه	واحدهای خرد هفتگی (سپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهروروستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...) شعب پانکها و صندوق‌های ترشی، مسنه و موسسات مالی و انتشاری، بانگاه‌های معاملات املاک، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
تجاری، خدماتی غیرانتفاعی	تجاری، خدماتی غیرانتفاعی	شهر	عده فروشی‌ها، راسته‌های منوف مختلف و بوس‌ها، بازار، شرکت‌های بازارگانی و تجارتی، واحدهای خرد خاص و نفلت‌مدت مانند فروشگاه‌های بزرگ، زنجیره‌ای، میل فروشی‌ها، پوشاك، شعب مرکزی پانکها و موسسات مالی و انتشاری، موسسات تجاری و پاراد و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه و سابل تلقیه، فروشگاه عرضه قطعات بدکی و سابل تلقیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی پانک‌های خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
خدمات	خدمات غیرانتفاعی	محله	دفاتر (پست، امور مسکن تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
خدمات	خدمات انتفاعی	ناحیه	پاییس ۱۱، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت استاد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مرکز رادیوپوزی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوارگی
درمانی	درمانی	منطقه	ازانه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مرکز آرای و مشایه، امپولان خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مرکز کاریابی، مرکز معاينه فنی خودرو و سدان‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مرکز دامپزشکان
درمانی	درمانی	شهر	دفاتر اخواری، شنکل‌های مردم نهاد - موسسات خیریه، اتحادیه‌ها، جمیع انجمن‌ها و تماونی‌ها، رساله‌های دیجیتال خبری، هیئت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
وزشی	وزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک
وزشی	وزشی	ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
وزشی	وزشی	شهر	ورزشگاه‌ها و مجموعه‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
وزشی	وزشی	محله	مرکز بهداشت و تنظیم خانوار، درمانگاه‌ها
وزشی	وزشی	ناحیه	پالی کلینیک‌ها
درمانی	درمانی	منطقه	مرکز انتقال خون، بیمارستان‌های اصلی شهر، رایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مرکز توانبخشی و مرکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمدان، معاونین و جانبازان درمانگاه‌های دامپزشکی
درمانی	درمانی	شهر	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کتابخانه، فرهنگرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت و موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مرکز صدا و سینما
فرهنگی - هنری	فرهنگی - هنری	شهر	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیدهها
سدهی	سدهی	محله	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کتب‌ها
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان میوه و تره بار، اورزانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	شهر	گوستان‌های موجود، نایشگاه‌های دائمی و مرکز اسناد و نجات هلال احمر
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	محله	خارج از محدوده شهر
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	منطقه	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و لاضلاع، سرویس‌های بهداشتی عمومی
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	محله	مخازن آب‌زمینی و موابی، تصفیه خانه‌های آب و لاضلاع و پسماند، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	منطقه	ملیر و پارکت‌گاه‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	محله	طرح تفصیلی شهر رشت
تجهیزات شهری	تجهیزات شهری	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی



جدول شماره ۳: نوع و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در شهر

نوع کاربری	پهنه	مقیاس	تعریف
		ناحیه	سازمان، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری
		شهر	سازمان، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، استگاه فروودگاه‌های موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردهخانها
		ناحیه	خارج از محدوده شهر، اذای راه اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردهخانها
		شهر	پادگان‌ها و آمادگی‌های موجود نیروهای انتظامی
		ناحیه	هتل، مسالخانه، مهابادی‌بیو و مهانسراه، هتل آپارتمان و متن، شهریاری تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و لردگاه‌های جهانگردی و پلزه‌های ساحلی و ...
		شهر	خارج از محدوده شهر، باخ و حاشی
		شهر	اماکن و محوله‌های تاریخی، موزه‌ها، پناهی‌بادی‌بود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و خرم‌های تملک شده آنان
		غذایی	۱- تهیه و پسته‌بندی خشکبار بدون شستشو ۲- پسته‌بندی خرما بدون شستشو ۳- واحد تولید آببند و پولکی و شکرینیر و غیره تا ۳۰۰ تن در سال ۴- واحد تولید تبلت (تبلت رویزی) ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶- واحد پسته‌بندی نمک و ادویه‌جات ۷- واحد پسته‌بندی چای ۸- واحد پسته‌بندی قهوه ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نمی‌زنند و بدون روشن پخت ۱۰- واحد پسته‌بندی عسل ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۴- واحد پسته‌بندی گره و سایر لبنتیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶- واحد رشته‌بیو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکاروونی‌سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد تولید آج‌موم (مخصوص کندوی عسل) ۱۹- واحد پسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات ۲۰- واحد تولید بیخ (صرف در مناطق صنعتی درون شهری باید استقرار باید) ۲۱- واحد تولید تان بستنی ۲۲- واحد پسته‌بندی گلاب ۲۳- واحد پسته‌بندی عرقیات گیاهی ۲۴- واحد پسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- واحد سورتینگ و پسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری ۲۶- واحد تولید پیوه‌دهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غالت آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب
		گروه‌های الف	۱۷۶۷۷۷۷
		مصویه شماره	۲۶/۱۷/۱۳۷۸
		ت	۲۶/۱۷/۱۳۷۸
		مروخ	۷۱۵۹۱
		صنعتی	
		هایات مدیران	
		با اصلاحات	
		بعدی	
		ناجی	۱- واحدهای قالب‌بافی، زیلوبافی و نمدامی دستی و دستگاهی ۲- شیرازه‌دوزی حلقه‌های موکت و فرش مائیتی ۳- چوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداقل ۱۰۰ تن در سال) ۴- کن‌بالی و تریکوپافی، گردی‌بافی، کن و راشل حداقل تا ۱۰۰ تن در سال ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰ دست اتواع لباس و پوشاک در سال ۶- تولید طناب نخی یا کتفی، تور ماهی‌گیری، قیطان، اتواع نوار و روبان ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشك و بالش بدون خط خلاجی یا با استفاده از پشم شیشه ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره) ۹- پارچه‌بافی دستی (غیرموزوی) ۱۰- واحد تولید قلیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی ۱۱- واحد الیاف پروریدن
		محله	بستان (پارک) محله‌ای
		ناحیه	بستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بستان (پارک) اصلی شهر
		محله	بانلت و کشاورزی
		شهر	طبیعی
		شهر	جروم
	چراحت		

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۴	طرح تفصیلی شهر رشت









جذبه، شهر و ۳: فعالیت‌های مجازاً- مشروط و منوع به استقرار در پهنه‌های چهارگانه شهر وشت



جدول شماره آنکه مورد نیاز برای استقرار فعالیت‌ها در پهنه‌های چهارگانه

پهنه تعیین شده در طرح تفصیلی				نقاط
حافظت	فعالیت	مختلط	مسکونی	
مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و طرح‌های مصوب فرادست و دریافت مجوز از نهادهای مرتبط	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس ضوابط مربوطه و نظام ارتفاعی مصوب	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس ضوابط مربوطه و نظام ارتفاعی مصوب	مجاز	مسکونی
منوع	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس ضوابط مربوطه و نظام ارتفاعی مصوب و برخورداری از در ورودی مجزا برای فعالیت و سکونت	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۱۲ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطمه حداقل ۲۰۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنجی برای قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، برخورداری از در ورودی مجزا از واحدهای مسکونی و بررسازی واحد فعالیت	مجاز	مختلط
استقرار برخی از فعالیت‌های مرتبط با خرده‌فروشی‌های کالاهای مصرفی، کالاهای سلامتی، و خوارکی، خدمات جایجاتی و غذایی، بازارچه‌های موقت، پایانه‌ها و پارکینگ‌ها، مسجد و کلانتری، مجموعه‌های فرهنگی، وزشی و تفریحی و پذیرایی در برخی از پهنه‌های حفاظت همچون G۱۱۱، G۱۱۲، G۲۱۱ و G۲۱۲ مطابق جدول شماره ۳، با سازه‌های سبک و در قالب دکه‌ها و کبوسک‌ها در محوطه‌های تعیین شده و خریم رودخانه‌ها و مشروط به برخورداری از طرح‌های ویژه ۵۰۰ مترمربع و مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و طرح‌های مصوب فرادست	تامین پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۱۲ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطمه حداقل ۲۰۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنجی برای قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	استقرار فعالیت‌های مندرج در ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها (دفتر وکالت، مطب، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله، دفتر مهندسی) مشروط به رضایت واحدهای همچو، تامین پارکینگ موردنیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۱۰ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطمه حداقل ۲۰۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنجی برای قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	فعالية	
مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	حافظت

۴- نحوه صدور پروانه ساختمانی و پایان کار

صدرور پروانه ساخت: پروانه ساختمانی در محدوده شهر و خریم مصوب آن توسط شهرداری رشت صادر خواهد شد. نحوه انتساب تقاضا با استاد طرح تفصیلی مصوب از سوی دایره صدور پروانه (که در سازمان اجرایی شهرداری، بر اساس درجه و رتبه شهرداری از سوی استانداری به نمایندگی از سوی وزارت کشور ابلاغ خواهد شد) به مرحله اجرا گذاشته می شود.

به منظور کنترل مناسب بر ساخت و سازها ارائه گزارش و تکمیل فرم‌های گزارش پیشرفت ساختمان، صدور پروانه ساختمانی در سه مرحله به شرح زیر باید صادر گردد:

۱-پروانه اول تا مرحله اتمام فنداسیون (پی‌ریزی) و مدت اعتبار از تاریخ صدور یک‌سال خورشیدی

۲-پروانه دوم تا مرحله اتمام اسکلت و سفت کاری و مدت اعتبار از تاریخ صدور پروانه دوم- یک‌سال خورشیدی

۳-پروانه سوم از مرحله اتمام سفت کاری تا اتمام نازک کاری و ارائه درخواست پایانکار و مدت اعتبار از تاریخ صدور پروانه سوم- یک سال خورشیدی

تبصره ۱: در هر یک از نوبت‌های پروانه چنانچه مدت اجرای ساختمان بنا به دلایل فنی و اجرایی طولانی شود قبل از انقضای مدت پروانه یکبار دیگر و مجموعاً تا دو بار قابل تمدید است بطوری که تحت هیچ عنوان تاریخ صدور پروانه اول تا تاریخ صدور پایانکار از پنج سال تجاوز ننماید. در غیر این صورت مشمول دریافت مابه التفاوت عوارض قانونی موضوع ماده ۱۱ گزارش عوارض و بهاء خدمات شهرداری می گردد.

تبصره ۲- صدور هر مرحله (مراحل ۲ و ۳) از پروانه منوط به ارائه گزارش پیشرفت عملیات ساختمانی توسط مهندسین ناظر و کارشناس فنی از محل و احراز عدم تخلف است.

تبصره ۳- بدینهی است در صورت عدم دریافت هر مرحله از پروانه و ادامه عملیات ساختمانی در مراحل بعدی کل زیربنای احداث تخلف محسوب می گردد.

صدرور پایان کار: صدور پایان کار از سوی شهرداری رشت یا بر اساس هر حوزه، سازمان و یا معاونتی که در چارت مصوب شهرداری تعیین شده است پس از کنترل نهایی و برای معرفی به اداره ثبت اسناد و املاک صادر می شود.

اداره کل راه و شهرسازی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه	ناشر: جهان‌پرس
استان آذربایجان	طرح تفصیلی شهر رشت	۲۲	Naqsh-e Jahan-Pers Consultants

۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی)

- در پلاک‌های مجاور معابر با عرض بالاتر از ۲۴ متر، مساحت قطعه در واگذاری تراکم تأثیری نداشته و فصل الخطاب کد پهنه است و شهرداری لازم است تعداد واحدهای مجاز به استقرار در قطعه را با تأمین پارکینگ آن برابر ضوابط، محاسبه و تطبیق داده و در صورتی که مالک در فاصله‌ی قانونی مقرر در ضوابط مصوب پارکینگ، امکان احداث پارکینگ اختصاصی را نداشته باشد، مالک موظف به پرداخت عوارض کسری پارکینگ بوده و شهرداری مجاز به واگذاری تراکم در چهارچوب ضوابط پهنه مربوطه است، مشروط به این که هرگونه عوارض حاصله ناشی از کسری پارکینگ مصوب شورای اسلامی شهر رشت را در حساب ویژه‌ای که توسط شهرداری گشایش می‌باید تجمعی نموده تا صرف ساخت و تأمین پارکینگ‌های عمومی، در فاصله مجاز برابر ضوابط پارکینگ نماید. در غیر این صورت تعداد واحدهای مجاز به استقرار باید با شرط تأمین پارکینگ انتخاب شود و یا موكول به ارائه سند اعیانی پارکینگ از سوی مالک برای صدور پروانه ساختمانی در خصوص کسری پارکینگ در فاصله‌ی تعیین شده است.

- چنانچه ملکی در حریم درجه یک و دو بنها و عرصه‌های ثبت میراث واقع گردیده باشد و به واسطه ضوابط مصوب میراث، ارتفاع بنای قابل احداث در آن، محدود گردد، با رعایت ضوابط قابل اعمال مذکور، اعم از «ارتفاع بنا- نما و چگونگی بازشوها و ...»، با نظر موافق اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، مبنی بر استفاده از سطح اشغال، حداکثر در 80° درصد سطح قطعه، بعد از رعایت عقبنشیینی، مجاز به طرح موضوع در گمیسون ماده ۵ به منظور اتخاذ تصمیم قانونی، خواهد بود.

- تغییر پهنه‌های مصوب (ثبت شده خدمات عمومی- زیربنای غیراتفاقی از جمله فضاهای آموزشی- ورزشی- فضای سبز- فرهنگی تأسیسات شهری- تجهیزات شهری- پارکینگ عمومی) در محدوده شهر رشت و حریم، تنها در صورتی مجاز است که عدم نیاز دستگاه متولی اعلام و زمین معادل پهنه‌های مورد تقاضا در همان مقیاس عملکردی و در فاصله‌ی مناسبی از پهنه‌ی تقاضا شده مکان‌یابی و به پهنه‌ی خدمتی تغییر داده شده اختصاص یابد. این مهم از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شهر رشت امکان‌پذیر بوده و غیرقابل واگذاری به سایر نهادهای مدیریت شهری است.

تبعصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار موسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نباشد و مساحت آن کمتر از ۵۰۰ هکتار باشد، نیاز به معرفی قطعه زمین جایگزین جهت امکان طرح موضوع دارد، کمیسیون ماده ۵ نیست.

- در کلیه پهنه‌ها، احداث پست‌های تأسیساتی (برق، گاز و ...) بلامانع بوده و حداقل مساحت قابل تفکیک از پلاک اصلی جهت تخصیص به این کاربری‌ها ۲۵ مترمربع تعیین می‌شود.

- اعمال ماده واحده قانون تعیین تکلیف وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها در صورتی که مشمول هر یک از املاک واقع در محدوده شهر رشت گردد، به استناد رای شماره ۸۱۷ مورخ ۹۵/۱۰/۱۴ و نامه شماره ۲۲۴۵۹/۳۰۰ مورخ ۹۶/۵/۱۱ دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، صدور برآن ساختمانی توسط

شهرداری و فقیر مقررات ماده واحده صرف به صورت يك واحد مسکونی و حداکثر بر اساس تراکم پایه محدوده شهر در ضابطه طرح تفصیلی (از ۸۰ درصد تا ۱۰۰ درصد) امکانپذیر خواهد بود.

احداث زیرزمین بر اساس مقادیر این گزارش نداشته باشند برای استقرار فعالیت‌های مجاز، وفق جدول شماره ۵ بلامانع است. در خصوص مواردی که احداث زیرزمین در آن در مساحت‌های کمتر (زیرپنهانهای R و M) مجاز اعلام شده، رعایت الزامات جدول شماره ۵ کماکان بلامانع است.

جدول شماره ۵: فضاهای قابل استقرار در مشاغل ساختمان‌های مسکونی - غیرمسکونی

فضلهای فلیل احمد

■ در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در پیلوت یا همکف

- احداث پارکینگ در طبقات بالای همکف به غیر از پارکینگ عمومی طبقاتی موقول به اخذ مجوز توازن از کمیسیون

ماده پنج و سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی است.

- احداث سرایداری، نمازخانه، محل جلسات، نگهبانی و سایت کامپیوچر تنها در مجتمع‌های مسکونی با حداقل ۱۰ واحد مسکونی، مشروط به تأمین کلیه، الامات این: گزارش، محاذ است.

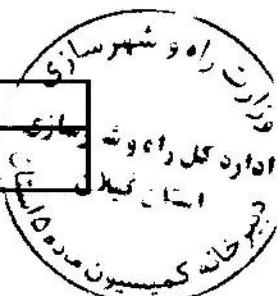
نگاههای مجاز دیگری ممکن که در تاریخ ساختمانهای دیگر به عنوان سکونت منطقه نبودند، عبارت است از:

- اهالیه، آسانسوس، استنگاه مشت ک، بله خروج اضطراری، بار مشخصات مندرج این ضوابط.

با، کینگ، انبار، مسکوپ، و نیماز خانه و سرویس، بهداشتی، و ساخت کامپیوت و محل بازی، کودکان و اتاء، تأسیسات

(مکانیکی، برقی)

- فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجتماعهای ۱۰ واحدی و بیشتر به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصرآ مورد استفاده ساکنان باشد.
- فضاهای مجاز در طبقه همکف که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی شود، عبارت است از:
 - راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط
 - لابی و سرسرای ورودی
 - پارکینگ، انباری مسکونی، سرویس بهداشتی و محل بازی کودکان
 - اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی) به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین)
 - اتاق اطلاعات یا نگهداری حداقل به مساحت ۱۲ مترمربع
 - سرایداری جهت مجتماعهای مسکونی ۱۰ واحدی و بیشتر، به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع
- فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجموعهای ۱۰ واحدی و بیشتر به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین)
 - استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصرآ مورد استفاده ساکنان باشد.
 - فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی شود، عبارت است از:
 - راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.
 - خریشته و انباری مسکونی در زیرشیروانی
 - پیش‌آمدگی سقف نهایی (دامنه بام)
 - بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان‌های بلندمرتبه (پنج طبقه روی پیلوت و بالاتر)، (موارد این بند جزء زیرینا نیز، محاسبه نمی شود).
 - فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه مختلط و فعالیت منظور نمی شود، عبارتند از:
 - پیش‌آمدگی سقف نهایی (دامنه بام)
 - بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان‌های بلندمرتبه (پنج طبقه روی پیلوت و بالاتر)، (موارد این بند جزء زیرینا نیز، محاسبه نمی شود).
- تبصره: به جزء محل پارک خودرو و انباری که می‌تواند در اختصاص واحدهای مسکونی یا سایر فعالیت‌ها در مجموعه ساختمانی قرار گیرد، سایر فضاهای یاد شده فوق کلام مشاع و غیرقابل تفکیک خواهد بود.
- هرگونه اقدام در قطعاتی که، در نقشه‌های طرح ته صیلی، دارای کد پهنه‌هایی با پیشوند حرف انگلیسی-T است، نیازمند توافق با شهرداری برای استفاده از ضوابط همین گزارش است. پهنه‌ی اعلام شده پس از حرف انگلیسی-T اشاره به پهنه‌ی مجاز قابل استقرار در این قطعه دارد. (مثال: TM-۱۱۳ به معنای امکان واگذاری تراکم ساختمانی و فعالیت‌های مجاز پهنه M پس از حصول توافق با شهرداری است. در صورت عدم حصول توافق، کد پهنه‌ی R۱۱۱ در این قطعه، قابل اعمال است). در خصوص قطعات با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر رعایت مفاد قانونی و سایر ضوابط این گزارش در خصوص تأمین خدمات الزامی است.

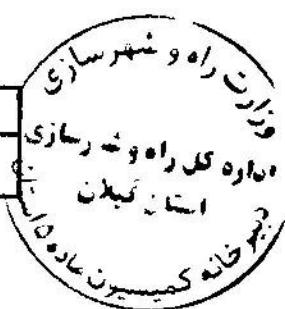


۵-۱- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنهان سکونت" (R):

پنهان سکونت، محدوده هایی از شهر است که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی ها، برخی از فعالیت های انتفاعی و غیر انتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پنهان به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت ها ممنوع یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله ای و ناحیه ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی- گردشگری، ورزشی، پارکینگ های عمومی و فضای سبز مجاز است.

(مندرج در جدول شماره ۳- فعالیت های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در پنهان های چهارگانه شهر رشت)
ضوابط ساختمانی اختصاصی برای سکونت در برخی از موقعیت های شهر که از ضوابط پنهان بندی عدول نکند عیناً باید رعایت شود. (بطور مثال در محدوده اراضی آماده سازی شده در منطقه ۵- اراضی ۴۰ هکتاری و مانند آن)

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲۶	طرح تفصیلی شهر رشت



جدول شماره ۲: ضوابط ساخت و ساز در هویت‌گذاری زیربنه‌های سکونت

احداث ساختمان تحت شرایطی که مالک هیچ‌خواهی در احداث بنا نداشته باشد، در قسمه‌های مالکیتی که مساحت آن حدکثر نموده از حد نصاب مساحت قطعه (مندرج در جدول بالا) کمتر باشد با رعایت کلیات خواص ساخته‌ای این مکارش و بر اساس کد پنهانه مندرج در نشانه پهن‌بندی ارضی بلایان است.



فوج تفصیل، شعبہ (شہت)

ناقدی، جانپرین، Consulat
بیرونی، مصطفی علیان - پژوهش

و مقررات شهرسازی و ساختهایی

۱-۱-۱-حداصل مساحت قطعه‌ی مالکیت برای استفاده از ضوابط مسکونی با تراکم متوسط در شهر در صورت وجود سند شش دانگ مالکیت، ۱۵۰ مترمربع است.

۱-۱-۲-تراکم ساختمانی کلیه قطعات مالکیت با هر مساحتی که دسترسی سواره آن از طریق گذرهای کمتر از ۶ متر تأمین شود، در حد دو طبقه بروی پیلوت تعیین می‌گردد و رعایت کد پهنه R112 برای آن الزامی است.

۱-۱-۳-در کد پهنه R122 به صورت عام مطرح شده و به مجتمع‌های وضع موجود اشاره دارد؛ بدون تردید احداث مجتمع‌های جدید نیازمند تدوین گزارش توجیهی و امکان‌سنجی است.

۱-۱-۴-در کد پهنه R252 در صورتی که مساحت قطعه مالکیت از ۴۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد، امکان افزایش تعداد طبقات بر اساس گزارش امکان‌سنجی و تصویب در کمیسیون ماده پنجم وجود خواهد داشت.

۱-۱-۵-شرط لازم برای استقرار تعداد واحد مسکونی در قطعه‌ی مالکیت، تأمین کلیه‌ی پارکینگ‌های مورد نیاز منطبق با ضوابط مصوب پارکینگ همین طرح است، در غیر این صورت تعداد واحد مسکونی منطبق با تأمین تعداد پارکینگ‌های غیرمزاحم باید کاهش یابد، مگر مالک با ارائه‌ی استاد قانونی، پارکینگ مورد نیاز خود را در یک قطعه‌ی مالکیت با کاربری پارکینگ عمومی و در فاصله‌ی حداقلی ۱۰۰ متر ایجاد نموده و به تأیید شهرداری برساند.

۱-۱-۶-در زیرپهنه‌های مسکونی عام، در صورتی که مساحت قطعه‌ی مالکیت، به حدنصاب مربوطه نرسد، باید ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر در آن اعمال گردد (R241 → R131 → R121 → R132 → R133 → R251 و R252). این میزان کاهش در هر صورت نباید از ۲ پله بیشتر شود. در غیر این صورت پهنه‌ی تعیین شده باید تغییر کند. در رابطه با رعایت حداقل عرض معبّر مجاور فصل الخطاب، کدهای درج شده در نقشه‌ی پهنه‌بندی است.

تبصره: در صورت نرسیدن مساحت قطعه به حدنصاب‌های متدرج در جدول شماره ۶ برای مسکونی ویژه، تبدیل‌های زیر قابل اعمال است. R232 → R231 → R111 → R251 و R252 → مسکونی مجاور

۱-۱-۷-در صورت تجمعی پلاک‌های ریزدانه در تراکم متوسط امکان استفاده از ضوابط یک پله بالاتر (عکس آن چه در بند ۱-۶-۶ آمده) وجود خواهد داشت.

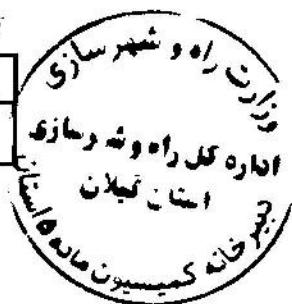
۱-۱-۸-در کلیه توسعه‌های مسکونی جدید (تفکیک اراضی مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بالاتر) الزامی است، کلیه ساختمان‌ها از سه جهت دارای سه نما بوده به گونه‌ای که دو حیاط جانبی دو پلاک مجاور، هر کدام به عرض ۱/۵ متر به هم متصل باشد و رعایت عرض مناسب قطعه در تفکیک قطعات مذکور برای تحقق آن الزامی است.

۱-۱-۹-تراکم مسکونی پایه جز در موارد مطروحه در جداول پهنه‌بندی و همچنین پلاک‌های مسکونی واقع در محدوده‌ی بافت‌های فرسوده به صورت عام ۸۰ درصد است.

تبصره ۱: در محدوده‌ی بافت فرسوده ضایعه‌ی قابل اعمال منطبق بر مقاد آینین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۲/۷ است. بر این اساس تراکم پایه مالی در داخل محدوده‌ی بافت فرسوده شهر رشت، به میزان ۱۲۰ درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت فرسوده شهر که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد به میزان ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

تبصره ۲: در محدوده مصوب سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر، تراکم پایه مالی به میزان ۱۲۰ درصد تعیین می‌شود.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲۸	طرح تفصیلی شهر و شرکت



۵-۱-۱۰-تفکیک باغ - آپارتمان تحت هر شرایطی ممنوع است.

۵-۱-۱۱-حدائق مساحت یک قطعه مسکونی برای احداث ساختمان در شهر رشت ۷۵ مترمربع است.

۵-۱-۱۲-حدائق مساحت یک واحد مسکونی برای خانوارهای یک نفره و در شرایط خاص ۳۵ مترمربع و حدائق مساحت مطلوب یک واحد مسکونی در شهر رشت ۴۰ مترمربع تعیین می‌شود. احداث واحد با مساحت حدائق ۳۵ مترمربع و بیشتر در صورت تامین پارکینگ و فضای باز در هر قطعه‌ی مسکونی امکان‌پذیر است و یا می‌تواند به صورت ویژه در مجموعه‌های خوابگاهی و یا پاسیون با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد.

۵-۱-۱۳-سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه‌های مسکونی به شرح جدول شماره ۷ تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۷: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه‌های مالکیت مسکونی (پهنه‌های سکونت و مختلط)			
حدائق فضای باز	حدائق فضای سبز	حدائق فضای باز	پهنه
-	۱۰ متر مربع به ازای هر واحد	۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، کمتر از ۲۰ واحد مسکونی
۲ متر مربع به ازای هر واحد	۱۵ متر مربع به ازای هر واحد	۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	در تابعی زیرپهنه‌های سکونت ۲۰ واحد و بیشتر
-	۸ متر مربع به ازای هر واحد	۱۶ متر مربع به ازای هر واحد	در محدوده مصوب سکونتگاه‌های نلبسانان با کد R۱۱۲

تبصره ۱: حدائق ۵ مترمربع از فضای سبز و تمامی فضای بازی تجهیز شده در ساختمان‌های با بیش از ۲۰ واحد مسکونی، باید مازاد بر سرانه‌ی فضای باز قطعه تامین شود. در این صورت سرانه فضای باز در این قطعات ۲۷ مترمربع تعیین می‌شود.

تبصره ۲: رعایت تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین حدائق مساحت فضای باز، مطابق جدول فوق الزامی است.

تبصره ۳: در قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ متر مربع و بالاتر، حداقل تا ۲۵ متر مربع فضای راه پله و آسانسور، به منظور تامین تعداد واحد مسکونی بیشتر جزء فضای باز محاسبه می‌گردد.

۵-۱-۱۴-برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ مترمربع تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاهای نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مازاد بر ۲۵ مترمربع جزئی از سطح اشغال فراتر رود. حداقل مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود).

۵-۱-۱۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاهای نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزئی از سطح اشغال محسوب می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۶۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداقل مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

تبصره ۱: در پهنه R11 حداکثر ۰ مترمربع به عنوان تراکم تشویقی برای احداث آسانسور + ایستگاه مشترک مازاد

بر سطح اشغال مجاز جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد.

تبصره ۲: بدینهی است فضای راه پله و آسانسور و ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزئی از

سطح اشغال و تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد.

جدول شماره ۸ ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع				
مساحت				
تعداد واحد مجاز	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	مساحت
۱	۲	۱۲۰	۸۰ درصد	۱۰۰ - ۷۵ متر مربع
۲	۲	۱۴۰	۷۰ درصد	بیش از ۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع

احدان آسانسور در پلاک‌های با مساحت ۱۵۰ مترمربع و کمتر بدلیل محدودیت تعداد طبقات ضروری ندارد.

احدان پیلوت در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر توصیه نمی‌شود و در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع منوع است. تأمین

پارکینگ از طریق تمہیدات معمارانه (کرسی چینی و سایر الزامات معماري منطقه با شکست در طبقه اول) باید تأمین شود.

امکان کاهش سطوح مجاز از ارقام بالا تنها در صورت شرایط اضطرار آن هم تا میزان حداکثر ۵ درصد از حداقل‌های تعیین شده وجود دارد.

در خصوص قطعه‌های مالکیتی که از ۲۰ تا ۵۰ متر مساحت آنها در معرض گشایش گذر فرار می‌گیرد یا بیش از ۳۰ مترمربع باشد، در صورتی که میزان مساحت باقی‌مانده کمتر از ۱۲۰ مترمربع نباشد و شامل موارد مندرج در جدول شماره ۸ همین گزارش نگردد. با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی از جمله تأمین پارکینگ، سرانه فضای باز به ازای هر واحد و ... کدینه قابل اعمال، همان کدینه قبل از عقب‌نشینی است.

۱۶-۱-۵- برای ساختمان‌های واقع در پهنه سکونت شهر رشت، احداث زیرزمین توصیه نمی‌شود. ولی در صورت احداث باید از شرایط فنی لازم از نظر استحکام بنا و عدم نفوذ رطوبت برخوردار باشد. حداکثر زیربنای زیرزمین تا حد پوشش مجاز در همکف خواهد بود. شرایط احداث زیرزمین باید تابع ضوابط مباحث مقررات ملی ساختمان باشد. حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۳۰ سانتیمتر (سه متر) است.

۱۷-۱-۵- امکان تأمین پارکینگ موردنیاز در زیرپهنه‌های R111 و R112 در فضای باز و یا بخشی از مساحت زیر ساختمان با ایجاد اختلاف سطح در طبقه همکف وجود دارد. در این صورت احداث پیلوت در زیرپهنه R112 اختیاری خواهد بود.

۱۸-۱-۵- توده‌ی ساخت در داخل قطعه‌ی مالکیت در کلیه‌ی پهنه‌های مسکونی در شمال قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌گردد. در پلاک‌های با طول‌های متفاوت مانند ذوزنقه با متوازی‌الاضلاع، میانگین طول قطعه به عنوان سطح مجاز برای استقرار ساختمان با شرط الزامات حریم سایه‌اندازی تعیین می‌گردد.

۱۹-۱-۵- خرد کردن فضای باز قطعه ممنوع بوده و حداقل ۷۰ درصد فضای قطعه باید بصورت یکپارچه در زمین مکان‌یابی شود.

۲۰-۱-۵- غرس یک اصله درخت به ازای هر واحد مسکونی در تمامی کدینه‌ها الزامی بوده و پایان کار نیز موكول به تحقق آن است.

۲۱-۱-۵- قطعه‌های مسکونی با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع که دارای ترکیب از طول بیش از ۳۰ متر و در بر معاشر با عرض حداقل ۱۶ متر قرار دارند، می‌توانند با انجام مطالعات امکان‌سنگی توسط مشاور با تخصص شهرسازی نسبت به ارائه تقاضای افزایش تراکم مازاد بر جداول عام اقدام نمایند. پس از انجام مطالعات امکان‌سنگی موضوع در کمیسیون ماده ۵ قابل بررسی و تصمیم‌گیری است. سرفصل‌های گزارش امکان‌سنگی به شرح صفحه ۳۱ است.

۱- بررسی موقعیت زمین در شهر، منطقه، ناحیه و محله (تقسیمات شهری)
۲- مشخصات و ویژگی‌های زمین (مساحت، ابعاد، ویژگی‌های درون زمین از قبیل توپوگرافی- پوشش گیاهی- مستجدات و تأسیسات موجود- فعالیت‌های فعلی و گذشته- سند مالکیت و ...)
۳- مطالعات وضع موجود در حد یک بلوک شهری شامل کاربری‌ها، تعداد طبقات، عمر ساختمان‌ها، کیفیت ساختمان‌ها و ...
۴- مطالعات جمعیتی و اجتماعی در حد یک بلوک شهری (تعداد جمعیت و دیگر ویژگی‌های آن‌ها)
۵- مطالعات ترافیکی در حد یک بلوک شهری (سلسله مراتب دسترسی‌ها، مشخصات فیزیکی شبکه، سیستم حمل و نقل عمومی)
۶- مطالعات اقتصادی در حد یک بلوک شهری در خصوص قیمت زمین و ساختمان (مسکونی و غیر مسکونی)*
۷- مطالعات سیما در حد یک بلوک شهری (اجرام موجود، سطح اشغال و تراکم ساختمانی و ...)
۸- مقیاس عملکردی‌های مجاور در حد یک بلوک شهری و یا طول محدودی منتهی به پلاک در شاعع ۱۰۰ متری پیرامونی
۹- طرح‌های فرادست در حد یک بلوک شهری شامل احکام طرح‌های جامع، تفصیلی و یا طرح‌های موضوعی و موضوعی مصوب و یا در دست انجام
۱۰- جمع‌بندی از مطالعات موجود وارانه پیشنهادهای اولیه
۱۱- برنامه‌ی فیزیکی- عملکردی پیشنهادی (سطح اشغال، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی، نوع فعالیت‌ها، نحوی دسترسی، نحوی تأمین پارکینگ و ...)
۱۲- پلان نقشه‌های معماری در حد قارصفر (بر اساس بند پیشین)
۱۳- بررسی حجمی در مقیاس بلوک شهری
۱۴- هزینه- فایده اقتصادی (عوارض مترتب از تقاضای مطروحة شامل کاربری، عوارض، پذیره و ...)*

*موارد فوق توسط متخصص مربوطه تهیه و توسط سرمایه‌گذار به همراه گزارش امکان‌سنجی به شهرساز ارائه می‌گردد.

۱-۲۲- صدور پروانه‌ی ساختمان مسکونی صرف، با تقاضای مالک برای قطعات مالکیتی که در پهنه‌های S و M قرار دارند با رعایت حد نصب‌های مسکونی (بر اساس جدول شماره ۶) و با ضوابط مسکونی مجاور (منطبق با نقشه‌ی پهنه‌بندی طرح تفصیلی) بلامانع است و ضرورتی برای طرح در کمیسیون ماده پنج برای تغییر کاربری نیست.

۱-۲۳- برای پلاک‌های واقع در پهنه سکونت که حداقل ۳۰۰ مترمربع مساحت داشته و در بر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع هستند، احداث واحد فعالیتی تنها به صورت یک واحد تجاری به مساحت ۲۴ مترمربع با حداقل بیرونی ۴ متر با رعایت موارد ذیل بلامانع است:

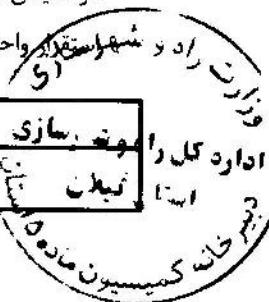
- احداث واحد فعالیتی صرفاً در توده ساخت مجاز است و جابجایی توده ساخت (از عمق به بُر مجاور گذر) مطلقاً ممنوع است.

- تأمین پارکینگ برای واحد فعالیتی الزامی است و خرید یا حذف آن امکان‌پذیر نیست.

- نوع فعالیت قابل استقرار در این دسته از فعالیت‌ها تنها شامل موارد مندرج در فعالیت‌های مجاز در جدول ISIC در مقیاس محله‌ای-ناحیه‌ای است.

بر این راه و شهله استقرار واحد فعالیتی در برخیابان‌های با عرض ۴۵ متر و بیشتر در صورت وجود باند کندر و امکان‌پذیر است.

اداره کل راه و شهرسازی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه	مشاوره‌ی جهان-پرس Naqsh-e Jahan-Pers Consultants
اداره کل راه و شهرسازی	طرح تفصیلی شهر رشت	۲۱	



۵-۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه فعالیت" (S)

این پهنه، قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی این پهنه و فضاهای کار و فعالیت است. تعیین و تدقیق این پهنه در محدوده شهر، برای متمایز کردن پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها، به ویژه سکونت است تا ضمن ارتقاء کیفیت محیط شهری، رونق فعالیت در فضاهای شهری میسر شود. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری، با دسترسی‌های مناسب به معتبر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی مترو، گسترش یافته است.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهرسازی	وزارت راه و شهرسازی
۲۲	طرح تفصیلی شهر رشت	استان تهران	جمهوری اسلامی ایران

۱-۲-۵- ضوابط مشمول محورها برای قطعه‌های مجاور گذرها به عمق یک پلاک قبل اعمال است. این ضوابط برای پلاک‌های پشتی که با پلاک مجاور تر گذر تجمعی شوند نیز قابل تسری خواهد بود.

۲-۶- حداکثر ارتفاع مفید تجاری صرفاً در طبقه همکف در زیرپنهانهای با کد (S۱۲۲-S۲۱۳-S۲۲۳-S۲۱۲-S۱۱۲) با مقیاس‌های محلی و ناحیه‌ای ۳۴۰ سانتی‌متر و در سایر زیر پنهانهای (S۱۲۱-S۲۱۲-S۲۱۱-S۱۲۲-S۲۲۱-S۲۲۲-S۳۱۱-S۳۱۲-S۳۲۱-S۳۲۲) ۵۴۰ سانتی‌متر تعیین می‌شود و احداث نیم‌طبقه در همکف تا میزان ۳۰ درصد از سطح اشغال مجاز در عملکردهای منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای بلامانع است.

۳-۷- در خیابان‌های با عرض ۲۴ متر و کمتر، در صورتی که مساحت قطعه مالکیت در زیرپنهانهای (S۱۲-S۲۱) به حد نصاب مربوطه نرسد، از ضوابط سطوح با تراکم کمتر استفاده شود (S۱۲۱-S۱۲۲-S۱۲۳). در خصوص کد S۱۲۳ نیز در صورت نرسیدن ابعاد به حداقل‌های این کد، احداث ساختمان تنها در ۲ طبقه (همکف و اول) با شرط تأمین پارکینگ بلامانع است.

۴-۸- ساخت و ساز در قطعه‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در زیرپنهانه (S۲۲)، نیازمند تهیه گزارش امکان‌سنگی و طرح‌های موضعی خاص (منطبق با سرفصل‌های اشاره شده در ۱-۵) مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر رشت است.

۵-۹- در زیر پنهانهای (S۱۲-S۲۱) احداث واحدهای فروش حداکثر در یک طبقه (همکف) مجاز خواهد بود مگر در مجموعه‌های تجاری مرکز (پاساز) که نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

۶-۱۰- احداث ساختمان‌های مرتبط با کاربری‌های آموزش عالی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و درمانی تابع ضوابط خاص و نیازمند اخذ تأییدیه دفتر فنی هر یک از نهادهای مولوی (فضاهای آموزشی عمومی- از سوی آموزش و پژوهش استان و یا سازمان تجهیز و نوسازی مدارس، گردشگری و اقامت موقت- از میراث فرهنگی، آموزش عالی- از دانشگاه گیلان، فعالیت‌های فرهنگی- از اداره کل ارشاد، ورزشی- اداره کل ورزش و جوانان، درمانی- از دانشگاه علوم پزشکی استان و مانند آن) خواهد بود. در صورت در پنهانهای تثبیت شده حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد بر اساس جدول شماره ۹ بوده و مازاد بر آن منوط به طرح موضوع و تصویب در کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

تبصره ۱: در قطعات بزرگتر از ۱۰۰۰ مترمربع سطح اشغال باید کاهش یافته و در تراکم ساختمانی و تعداد طبقات جبران شود. در این خصوص، موضوع باید در کمیسیون ماده ۵ طرح شده و یا مولوی مربوطه دارای ضوابط اختصاصی مصوب در مراجع ذی صلاح باشد.

۷-۱۱- اعمال سقف سهم مجاز فعالیت تجاری در طبقه همکف، مشروط به تأمین کامل پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس ضوابط اختصاصی پارکینگ است.

۸-۱۲- در کدهای (S۱۲۱-S۱۲۲-S۲۲۱-S۲۲۲-S۲۱۳-S۲۱۲-S۲۱۱-S۱۲۳) احداث تؤامان زیرزمین و همکف در صورت پایین بودن سطح آبهای زیرزمینی در سطح اشغال مجاز بلامانع است. در این صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتی‌متر تجاوز نماید.

۹-۱۳- ارتفاع تمام شده زیرزمین ۳۰۰ سانتی‌متر برای تأمین پارکینگ، سرویس بهداشتی، نمازخانه، سایت کامپیوتر، اتاق جلسه هیئت مدیره ساختمان و تأسیسات ساختمان مجاز است. طبقه‌ی همکف می‌تواند به فعالیت اختصاصی یابد.

استان: گیلان	اداره کل راه و راه‌آهن	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه:	مشاور نقشه جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants
		طرح تفصیلی شهر رشت	۳۴	

۱۰-۲-۵- احداث پارکینگ‌های طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کدپنهای S۱۲۱

S۱۲۲ و S۲۲۱ S۲۲۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تامین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵

متر مربع فضای تجاری مازاد اعطا می‌گردد. بدیهی است کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تامین

پارکینگ خود طبق مفاد این گزارش هستند. در قطعات مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه

طبقات به میزان ۸۰ درصد تعیین می‌شود.

تبصره ۱: در قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، احداث دو طبقه مازاد بر میزان مجاز مقرر در ضابطه کد

پهنه مربوط صرفاً برای اختصاص به پارکینگ عمومی در صورت رعایت مباحث مشرفیت و سایه‌اندازی مجاز

است. در قطعات ۱۰۰۰ مترمربع و کمتر، تعداد طبقات مجاز برابر با تعداد طبقات همان پهنه است.

۱۱-۲-۵- احداث ساختمان در قطعه‌های مالکیتی که مساحت آن حداقل ۵ درصد از حدنصاب مساحت قطعه

(مندرج در جدول شماره ۹) کمتر باشد بنا به تشخیص شهرداری و با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی این گزارش و

بر اساس کد پهنه مندرج در نقشه پهنه‌بندی اراضی بلامانع است.

۱۲-۲-۵- در صورت نرسیدن مساحت قطعه به اعمال ضوابط کد پهنه‌های S۱۲۳ و S۲۱۳ جداول شماره ۱۰ و ۱۱

در آن‌ها جایگزین می‌شوند. ارتفاع طبقات تابعی از مقیاس عملکرد پهنه است.

جدول شماره ۱۰: ضوابط احداث ساختمان در کدپنهای ۵۱۲۳ برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از حدنصاب

مساحت	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه
۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۲۰۰ متر مربع	۷۵	۱۵-	۲ طبقه (همکف و اول) فعالیتی
۱۰۰ مترمربع تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۸۰	۱۶-	یک طبقه مسکونی بر روی واحد فعالیتی
کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰	۱۰-	یک طبقه فعالیتی

تامین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه در هر صورت در این قطعه الزامی است.

جدول شماره ۱۱: ضوابط احداث ساختمان در کدپنهای ۵۱۲۳ برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از حدنصاب

مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقه
۲۰۰ مترمربع تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع	۷۵-	۱۵-	۲ طبقه بر روی همکف (همگی فعالیت)
۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۲۰۰ متر مربع	۷۷۵	۱۵-	۲ طبقه (همکف و اول) فعالیتی
۱۰۰ مترمربع تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۷۸-	۱۶-	یک طبقه مسکونی بر روی واحد فعالیتی
کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۷۱۰	۱۰-	یک طبقه فعالیتی

تامین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه در هر صورت در این قطعه الزامی است. ضایعه ارتفاعی تابعی از ضوابط کد پهنه است.

تبصره ۱: شایان ذکر است در صورت انتصاف مالک از ضوابط مندرج در جداول پیشگفتہ تبدیل آن‌ها به ساختمان

مسکونی بر اساس جداول پهنه‌ی مسکونی (مفاد بند ۵-۱-۲) بلامانع است.

تبصره ۲: در مساحت‌های ۱۰۰ تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع سند مالکیت غیر قابل تفکیک است.

۱۳-۲-۵- رعایت ضوابط مرتبط با حرکت و عبور و مرور معلولان جسمی و حرکتی برای دسترسی به ساختمان‌های

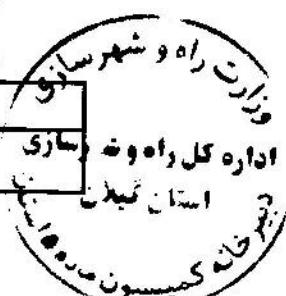
عمومی و خدماتی با مقیاس عملکردی منطقه‌ای و شهری الزامی و برای مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای توصیه

می‌شود. بدیهی است تامین کلیه نیازمندی‌های این دسته از شهروندان وفق مقررات ملی ساختمان چه در

طراحی و چه در اجرای ساختمان‌ها الزامی بوده و پایانکار این ساختمان‌ها موکول به رعایت دقیق ضوابط

یادشده است. احداث سرویس‌های بهداشتی در ساختمان‌های عمومی و خدماتی (هم‌جون مجتمع‌های تجاری

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۳۵	طرح تفصیلی شهر رشت

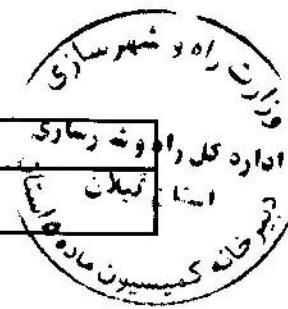


تجاری و مانند آن) با زیربنای مفید حداقل ۲۰۰ مترمربع الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از این سرویس‌ها باید برای استفاده‌ی معلولان جسمی و حرکتی طراحی و اجرا شود. تفکیک جنسیتی برای استفاده کنندگان از این سرویس‌ها ضروری است.

۱۴-۲-۵- در صورت درخواست مالک مبني بر احداث بنا در پنهان فعالیت (S) با ضوابط پنهان مختلط (M) احداث بنا

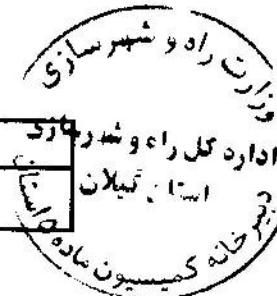
با رعایت کلیه شرایط زیر بلامانع است:

- تبدیل کد پنهان طبق جدول شماره ۱۶ با ارتفاع مجاز مسکونی مجاور
- تامین سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی و سایر ضوابط پنهان M
- تامین کلیه پارکینگ‌های لازم و عدم امکان خریداری یا پرداخت عوارض کسری پارکینگ (پلاک‌های مورد نظر شامل بند ۱۱ شرایط پذیرش کسری پارکینگ نمی‌گردند)
- تفکیک پارکینگ‌های مسکونی و فعالیتی شامل ورودی، مسیر دسترسی و محل پارک خودرو



۵-۳- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)

پهنه مختلط، قسمت‌هایی از محدوده شهر است، که از رشد خزندۀ فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و در طرح جامع جدید شهر سامان یافته و استعداد استقرار فعالیت‌های چند منظوره کار، فعالیت، سکوت و غیره را دارد. پهنه مختلط علاوه بر برخی گسترهای، عمدها در حاشیه محورها شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در بافت‌های مسکونی است.



صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهرسازی
۲۷	طرح تفصیلی شهر رشت	استان آذربایجان

جدول شماره ۱۳: خواص ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های مختارنامه

محلات و مقررات شهرسازی و ساختهایی

صفحه
مشاوره‌ی جهانی پارس
Jahan-e-Pars Consultants

وزیر اداره کل راه و شهرسازی
دستور نمایندگان
جنوبی سیستان

میراث و هنرات شهرسازی و ساختهای ایران
طرح تفصیلی شهر رشت

۵-۳-۱- استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، مشروط به تأمین همه پارکینگ‌های مورد نیاز و غیرمزاحم است.

۵-۳-۲- در خیابان‌های با عرض ۲۴ متر و کمتر، در صورتی که مساحت قطعه مالکیت‌به حد نصاب مربوطه نرسد، ضوابط پنهانی با تراکم پایین‌تر باید اعمال گردد (M۱۱۱ ← M۱۱۲ ← M۱۱۳ ← M۱۱۴ ← M۱۱۵). در رابطه با رعایت حداقل عرض معبر مجاور فصل الخطاب، کدهای درج شده در نقشه پنهانی است.

۵-۳-۳- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری خصوصی توانان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پنهان، صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از معتبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیرمسکونی در طبقات، مجاز خواهد بود.

۵-۳-۴- در کلیه پنهانهای مختلط صرفاً طبقه همکف می‌تواند به کاربری غیر مسکونی برای فعالیت اختصاص یابد، بجز زیر پنهان M۱۱۱ که می‌تواند شامل همکف و طبقه اول گردد و زیر پنهانهای M۲۱۱ و M۲۱۲ که می‌تواند شامل طبقات گردد.

۵-۳-۵- حداکثر ارتفاع مفید در طبقه همکف اختصاص یافته به هر گونه فعالیت (در زیر پنهان M۱۱۱)، M۱۱۲، M۲۱۱، M۲۱۲، M۲۱۳ و M۱۲۱) ۵۰ سانتیمتر تعیین می‌شود و احداث نیم طبقه (بالکن) در همکف تا میزان ۳۰٪ سطح اشغال مجاز هر واحد فعالیتی بلامانع بوده و در سایر پنهانها حداکثر ارتفاع پنهان در طبقه همکف برای فعالیت ۳۰ سانتی متر است.

۵-۳-۶- مالکان قطعه‌های واقع در زیر پنهان M۱۱۲ و M۱۱۱ با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع، که دارای برابر با طول بیش از ۳۰ متر و در بر معاشر حداقل ۱۶ متری قرار دارند، می‌توانند با تهیه گزارش توجیهی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشتۀ شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی، تقاضای احداث بنای بلندمرتبه نمایند. موضوع در کمیسیون ماده ۵ قابل بررسی و تصمیم‌گیری است.

۵-۳-۷- بر سازی در پنهانی M در معاشر با عرض ۱۶ متر و بالاتر بلامانع است.

۵-۳-۸- احداث واحدهای تجاری در پنهانی M در معاشر با عرض کمتر از ۱۶ متر، تنها در صورت استقرار توده بنا با عقب‌سازی به مقدار یک متر نسبت به پوسته خیابان امکان‌پذیر خواهد بود.

۵-۳-۹- در کدهای M۱۱۱، M۱۱۲، M۱۱۳ و M۲۱۱، M۲۱۲، M۲۱۳ احداث توانان زیرزمین و همکف بلامانع است. در این صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معتبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید. ارتفاع تمام شده زیرزمین ۳۰۰ سانتیمتر و فقط برای تأمین پارکینگ، سرویس بهداشتی، نمازخانه، سایت کامپیوتر، اتاق جلسه هیئت مدیره ساختمان و تأسیسات ساختمان مجاز است.

تبصره: احداث زیرزمین در پلاک‌های واقع در پنهان M۱۱۲ که دارای حداقل مساحت ۴۰۰ مترمربع، دسترسی ثانویه و یا طول بر بیش از ۱۲ متر بوده و تفکیک پارکینگ مسکونی از غیرمسکونی را داشته باشند، بلامانع است. در صورت انصراف مالک بر استفاده از قسمتی از سطوح فعالیتی در همکف و تبدیل بخشی از آن به پارکینگ با ارتفاع مجاز پیلوت، با رعایت ضوابط ارتفاع مجاز امکان احداث ۴ طبقه در بخشی از توده ساخت بر روی پیلوت با تأمین سرانه فضای باز و پارکینگ‌های مورد نیاز وجود دارد.

۱۰-۳-۵ احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کدپنهه‌های

M۱۱۲، M۱۱۵ و M۲۱۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تامین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵

متر مربع فضای تجاری مازاد اعطا می‌گردد. مالک در ازای کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تامین پارکینگ

طبق ضوابط مصوب پارکینگ است و در قطعات مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به

میزان ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

۱۱-۳-۵ اعمال ضوابط کدپنهه M برای قطعات مالکیتی که طول بیان در مجاورت گذر کمتر از ۶ متر باشد ممنوع

است؛ در این صورت کدپنهه قطعه به مسکونی مجاور تغییر خواهد یافت.

۱۲-۳-۵ سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پنهه‌های مختلط به شرح جدول شماره ۷ و تصریه‌های ذیل آن

تعیین می‌گردد.

۱۳-۳-۵ برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ مترمربع تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی

متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر

مجموع این فضاهای نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیراین صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزئی از

سطح اشغال محسوب می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۷۰ درصد سطح اشغال فرادر رود. حداکثر

مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و

مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

۱۴-۳-۵ برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد

بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاهای

نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیراین صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزئی از سطح اشغال محسوب

می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۶۰ درصد سطح اشغال فرادر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله

و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات

جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

تصویر ۱: بدبی است فضای راه پله و آسانسور و ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزئی از سطح اشغال و تراکم

ساختمانی محسوب می‌گردد.

۱۵-۳-۵ در کلیه زیر پنهه‌های مختلط در صورتی که مساحت قطعه کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد، ضوابط احداث بنا به

شرح جدول شماره ۱۳ خواهد بود:

جدول شماره ۱۳: ضوابط احداث ساختمان در پنهه مختلط برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع			
حداکثر تعداد طبقه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	مساحت
یک طبقه مسکونی روی فعالیت ^۱	۱۲۰	۸۰	۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع
یک طبقه فعالیت	۱۰۰	۱۰۰	کمتر از ۱۰۰ متر مربع

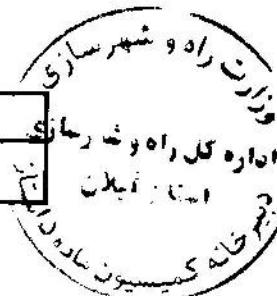
در این حالت، سطح اشغال قبل اختصاص به فعالیت در طبقه مسکن پس از تامین پارکینگ مورد نیاز غیر مراحم، حداکثر به میزان ۴۰ درصد مساحت قطعه خواهد

۱۶-۳-۵ احداث ساختمان در قطعه‌های مالکیتی که مساحت آن حداکثر ۵ درصد از حد نصب مساحت قطعه (مندرج در

جدول شماره ۱۲) کمتر باشد با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی اینگزارش و بر اساس کد پنهه متدرج در نقشه

پنهه‌بندی اراضی بلامانع است.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۴۰	طرح تفصیلی شهر رشت



۴-۵- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنهان حفاظت سبز و باز" (G)

پنهان حفاظت (سبز و باز)، قسمت‌هایی از محدوده شهر است، که عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرازم و پنهان‌های حفاظت ویژه را در بر می‌گیرد. با توجه به نقش و اهمیت این پنهان در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری رشت، ساخت و ساز در آن‌ها، محدود بوده و عمدها برای توسعه گردشگری و تفرج، برخی خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی و ...، مدیریت بحران و استقرارهای موقت مجاز است. این محدودیت ضمن ایجاد سرزندگی در محیط شهری، مانع از گسترش فیزیکی شهرشده و بهره برداری مناسب و حفاظت فعال و تجهیز شده را برای این پنهان به وجود می‌آورد.

جهد، **شماره ۱۴**: ضوابط ساخت و ساز شهریک از نماینده‌های حفاظت

جدول شماره ۱۳: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های حفاظت						
نوعی بخشهای گران	حدائق مساحت بندهایی	مشخصهات کلی زیربخش‌ها	کد مهندسی	کد دورنمایی	کد یک رفعی	جهتی
نوسازیان	حدائق مساحت بندهایی	مشخصهات کلی زیربخش‌ها	G111	G111	G11	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز صفا با طرح علی و مجموع مجاز است.	هرگونه ساخت و ساز صفا با طرح علی و مجموع مجاز است.	بازکاری عمومی فراموشی‌نمایی	G112	بازکاری شهری	G112	عینه‌های گران
حداکثر ۰ درصد تا سیزان ۰-۰۷۵ مرتبه	حداکثر ۰ درصد تا سیزان ۰-۰۷۵ مرتبه	بازکاری عمومی روز مخفف‌نامه (ذبح‌های و مصالحتی)	G113	بازکاری جنگل‌گردی	G113	عینه‌های گران
حداکثر ۰-۰۷۵ مرتبه	حداکثر ۰-۰۷۵ مرتبه	بازکاری جنگل‌گردی - غیرجنسی	G114	بازکاری جنگل‌گردی	G114	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز با طرح‌های نظری و غرضی شهری معتبر	هرگونه ساخت و ساز با طرح‌های نظری و غرضی شهری معتبر	بازکاری خانه‌نشی - غیرجنسی	G115	بازکاری خانه‌نشی	G115	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	باغها	G116	باغها	G116	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	مرزهای بودش گل و گیله	G117	مرزهای بودش گل و گیله	G117	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	روزنه‌های کشاورزی	G118	روزنه‌های کشاورزی	G118	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	محل‌های بودش آبروان	G119	محل‌های بودش آبروان	G119	عینه‌های گران
هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	هرگونه ساخت و ساز با طرح دسترسی‌گشایی مجاز است.	صومعه سبور پلبه‌های آبی	G120	صومعه سبور پلبه‌های آبی	G120	عینه‌های گران
سالانه‌ی چشم و مجموع روزانه‌ی کوشک و زیباده و طرزی طرسی محدود مجاز است.	سالانه‌ی چشم و مجموع روزانه‌ی کوشک و زیباده و طرزی طرسی محدود مجاز است.	حیله سبور خلوطاً انتقال نیزه و ایله‌ای	G121	حیله سبور خلوطاً انتقال نیزه و ایله‌ای	G121	عینه‌های گران
حرمه امکان‌پذیر است.	حرمه امکان‌پذیر است.	شترشی و مقداری	G122	شترشی و مقداری	G122	عینه‌های گران
		بسنتر رودخانه‌ها	G123	بسنتر رودخانه‌ها	G123	عینه‌های گران
		بستر تالار، آئینه و ...	G124	بستر تالار، آئینه و ...	G124	عینه‌های گران

وزارت راه و شهرسازی
اداره محل راه و شهر سازی
اسما: نجفیان
وزیر کشور: شاهزاد استان

صفحه ۴۱	 ملکیت فنی ملکیت پارس Jahan-Pars Consultants	موضعی و مقرورات شهرسازی و ساختگاهی طرح تفصیلی شهر رشت
--------------------------	---	--

۱-۴-۵- احداث پست‌های تأسیساتی (برق، گاز و ...) بلامانع بوده و حدائق مساحت قابل تفکیک از پلاک اصلی ۲۵

متزمریع تعیین می‌شود.

۲-۴-۵- تغییر کاربری زیرپنهنه G1 در هر صورت به سایر پنهنه‌ها یا کاربری‌ها ممنوع است مگر معادل همان زمین در همان تقسیمات شهری (محله-ناحیه- منطقه) و در داخل محدوده‌ی شهر تأمین گردد.

تبصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار موسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نباشد و مساحت آن کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، موضوع تغییر کاربری با رعایت قوانین مربوطه، قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

۳-۴-۵- تغییر کاربری زیرپنهنه‌های G3 در صورتی امکان‌پذیر است که عنصر دارای حریم حذف شده و یا جایجا شود.

۴-۵- اعمال دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در اراضی کشاورزی و باغی داخل محدوده‌ی شهر (G21۳)

بلامانع است.

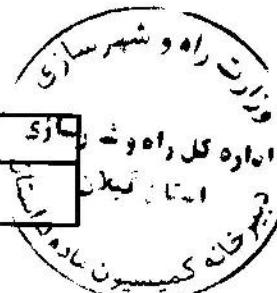
۴-۴-۵- در خصوص اراضی کشاورزی و باغی خارج از محدوده‌ی مصوب شهر و داخل حریم شهر تفسیر اراضی به عهده‌ی تبصره ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱ است. در هر صورت نظریه‌ی مکتوب سازمان جهاد کشاورزی استان در این خصوص الزامی است.

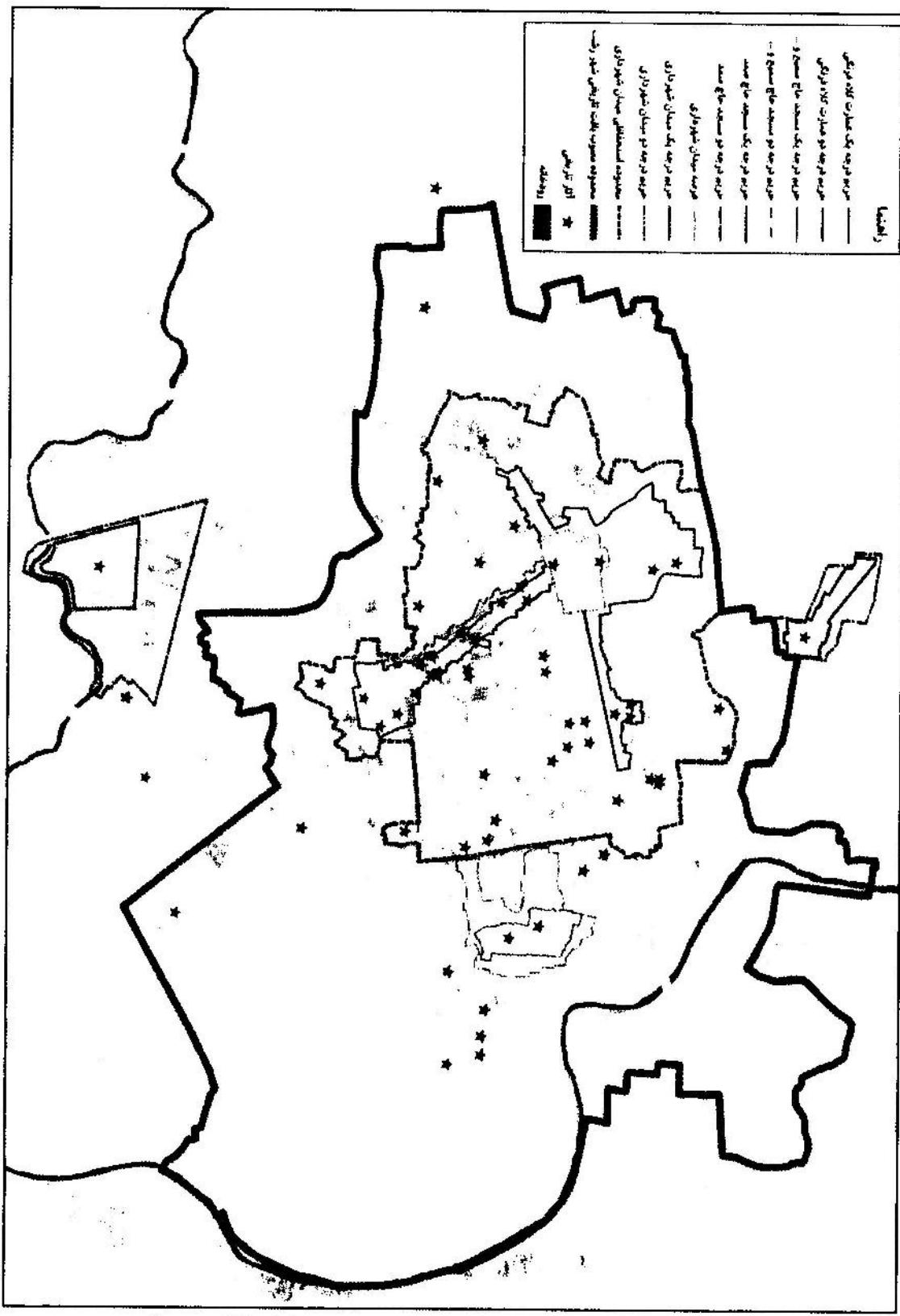
۵-۴-۵- احداث هرگونه مستجدثات دائمی که منجر به صدور برگه مالکیت برای اعیانی در حریم قانونی تأسیسات (آب-برق- گاز و مانند آن)، نهر، رودخانه و آبگیر و مانند آن چه دایر و چه بایر شود، مطلقاً ممنوع است.

۶-۴-۵- احداث سازه‌های سبک در فضای سبز مجاور پنهنه‌های آبی در خارج از حریم و بر اساس طرح‌های مصوب و به منظور فعالیت‌های گذران اوقات فراغت بلامانع است. در صورت احداث سازه‌ی دائمی سطح اشغال این فعالیت‌ها نباید از ۱۰ درصد سطح قطعه با سطح حداکثر ۱۰۰۰ متزمریع و تراکم ساختمانی آن نباید از ۲۰ درصد سطح قطعه در ۲ طبقه (همکف و اول) بدون ایجاد پبلوت تجاوز نموده و لازم است به تصویب کمیسیون ماده پنج بررسد.

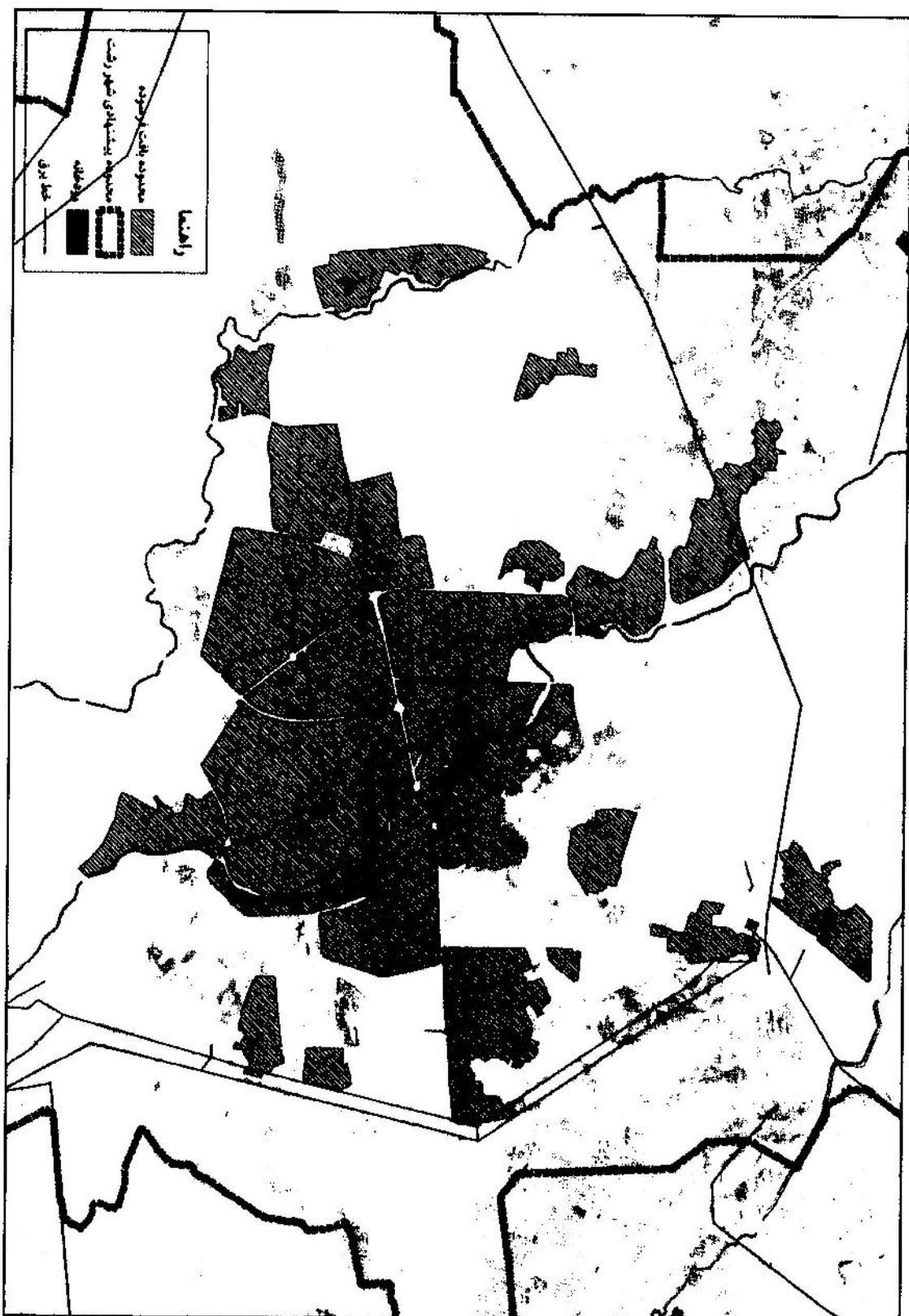
۷-۴-۵- کد پنهنه T-G در مواضعی از شهر و در نقشه‌های طرح تفصیلی برای اراضی غیردولتی اعمال شده است. این کد بدان معنی است، در صورتی که شهرداری توان مالی برای تحقق کل کدپنهنه یادشده به فضای سبز تجهیز شده را نداشته باشد می‌تواند در قالب یک توافق‌نامه حداکثر تا میزان ۳۰ درصد (وفق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری) نسبت به اختصاص بخشی از کل قطعه به مسکونی با کد مجاور به مجموعه‌ی مالکان اقدام نماید و مابقی را بصورت فضای سبز تجهیز شده در اختیار ساکنان این محدوده قرار دهد. بدیهی است این اقدام باید بصورت یکپارچه و سازمان یافته به انجام رسید و توافق با یک مالک و رها کردن بقیه‌ی محدوده به هیچ‌روی توصیه ننمی‌شود.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهرسازی
۴۳	طرح تفصیلی شهر و روستا	امانت آستان





تصویر شماره ۵: محدوده‌ی تاریخی شهر رشت و عناصر اصلی شکل‌دهنده‌ی آن



تصویر شماره ۶: محدوده‌ی بافت فرسوده شهر رشت

۶-ضوابط عمومی

تغییر پهنه‌های مصوب (ثبت شده خدمات عمومی- زیربنایی غیرانتفاعی از جمله فضاهای آموزشی- ورزشی- فرهنگی تأسیسات شهری - تجهیزات شهری- پارکینگ عمومی) در محدوده‌ی شهر رشت و حریم تنها در صورتی مجاز است که عدم نیاز دستگاه متولی اعلام و زمین معادل پهنه‌های مورد تقاضا در همان مقیاس عملکردی و در فاصله‌ی مناسبی از پهنه‌ی تقاضا شده مکان‌یابی و به پهنه‌ی خدماتی تغییر داده شده اختصاص یابد. این مهم از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شهر رشت امکان‌پذیر بوده و غیرقابل واگذاری به سایر نهادهای مدیریت‌شهری است.

تبصره: در صورتی که زمین دارای سند مالکیت (نه بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸)، به مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع

باشد، نیاز به معرفی قطعه زمین جایگزین جهت امکان طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ نیست.

- دیوارهای جداگذاری حد مالکیت در پهنه‌ی مسکونی و همچنین پهنه‌های مختلط و فعالیت از ۲۴ متر تا ۳ متر است. مبنای این محاسبه، کف معبّر مجاور قطعات مالکیت و در صورت وجود عارضه‌ی طبیعی (گودی یک ملک و یا مرتفع بودن تراز طبیعی ملک مجاور) کف تمام شده‌ی قطعه‌ی مالکیت با تراز بالاتر است. با این حال در برخی فعالیت‌ها افزایش ارتفاع دیوار بیش از اعداد پیش‌گفته صرفاً با مصالح نیمه کدری همچون شیشه‌ی سندبلاست شده یا تلق و مانند آن که امکان عبور نور را ضمن ایجاد عدم اشرافیت فراهم کند، امکان‌پذیر است. ولی این مصالح صرفاً در خصوص پلاکهای استفاده می‌شود که دارای استخر شنا در قطعه‌ی مالکیت هستند و یا برای ایجاد عدم اشرافیت در مدارس دخترانه مورد استفاده قرار می‌گیرند.

- با توجه به در دسترس نبودن نقشه‌ی ثبتی شهر (کاداستر) در صورت وجود دو یا چند پهنه بر روی یک پلاک ثبتی که حداقل مساحت آن از ۱۰۰۰ مترمربع بیشتر نباشد، ضوابط زیر قابل اجراءست. در خصوص مساحت‌های بیشتر موضوع در کمیسیون ماده پنج راه حل‌یابی شود.

الف) محدوده‌ی دو کدپهنه‌ی هم‌جاوار در طرح تفصیلی مصوب جدید، با حدود واقعی عرصه‌ی املاک، به درستی تطبیق داده نشده و دارای اختلاف جزئی در مرز قطعات، نسبت به عرصه‌ی آن املاک بوده و در نتیجه یک پلاک ثبتی دارای دو کدپهنه‌ی (اعم از هم‌جنس یا غیرهم‌جنس) متفاوت شده باشد.
الف-۱) در این گونه موارد، کدپهنه‌ی غالب آن پلاک ثبتی (کدپهنه‌ای که مساحت بیشتری دارد)، در طرح تفصیلی مصوب، ملاک عمل است.

ب) عرصه‌ی ثبتی یک ملک، با نقشه وضع موجود طرح تفصیلی، علاوه بر اختلاف آشکار با وضع موجود در دو کدپهنه‌ی متفاوت (اعم از هم‌جنس یا غیرهم‌جنس) نیز، قرار گرفته باشد.

ب-۱) چنانچه یک پلاک ثبتی در دو کدپهنه‌ی هم‌جنس، نظری R۱۲۱ و R۱۳۱ یا M۱۱۲ و M۱۱۳ در نقشه طرح تفصیلی مصوب واقع باشد، فارغ از مساحت هر کدام از کدپهنه‌ها، استفاده از ضوابط کدپهنه با تراکم بالاتر در صورت دارا بودن حد نصاب مساحت کدپهنه بالاتر، در مورد اول (R۱۳۱) و در مورد دوم (M۱۱۲) ملاک عمل است.

ب-۲) چنانچه یک پلاک ثبتی در دو کدپهنه‌ی غیرهم‌جنس، در طرح تفصیلی مصوب واقع باشند، ترکیب کدپهنه‌ها فارغ از مساحت هر کدام از کدپهنه‌ها، به شرح زیر قابل اصلاح است:

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۴۶	طرح تفصیلی شهر رشت

اداره کل راه و شهر سازی
آستانه تبلان ۱۴۰۰
جمهوری اسلامی ایران

کمیسیون ماده ۵

ب-۱-۲) $R+M=M$ (ترکیب این دو کدپنه، به کدپنه M ملک مورد نظر تغییر می‌یابد.)

ب-۲-۲) $M+S=S$ (ترکیب این دو کدپنه، بر مبنای کدپنه S به کدپنه معادل مطابق جدول شماره

۱۵ تغییر می‌یابد.)

$R+S=M$ (۳-۲)

جدول شماره ۱۵: تغییر کدپنه‌ها در صورت وجود دو کدپنه بر روی یک قطعه‌ی مالکیت

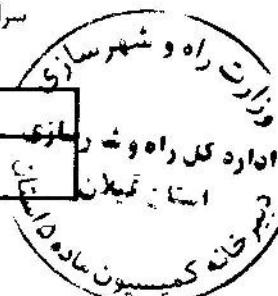
کد پنه‌های اولیه	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات	کد پنه ملاک عمل	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات
R+S121	۴۵	۲۴۰	۵ طبقه روی همکف	M111	۵۰	۳۰۰	۵ طبقه روی همکف
R+S122	۵۰	۲۸۰	۶ طبقه روی همکف	M112	۵۰	۲۵۰	۴ طبقه روی همکف
R+S122	۶۰	۲۴۰	۷ طبقه روی همکف	M113	۶۰	۲۴۰	۴ طبقه روی همکف
R+S211	۵۰	۲۲۰	۷ طبقه روی همکف	M111	۵۰	۳۰۰	۵ طبقه روی همکف
R+S212	۵۵	۲۰۰	۴ طبقه روی همکف	M112	۵۰	۲۵۰	۴ طبقه روی همکف
R+S212	۶۰	۲۴۰	۵ طبقه روی همکف	M211	۵۰	۲۳۰	۴ طبقه روی همکف
R+S221	۳۰	۲۱۰	۴ طبقه روی همکف	M112	۵۰	۲۵۰	۴ طبقه روی همکف
R+S222	۵۰	۲۰۰	۳ طبقه روی همکف	M113	۶۰	۲۴۰	۳ طبقه روی همکف
R+S222	۵۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف	M114	۶۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف
R+S221	۵۰	۱۰۰	حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه	M114	۶۰	۱۵۰	۳ طبقه روی همکف
R+S222	۵۰	۱۰۰	حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه	M114	۶۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف
R+S111	-	۱۰۰	حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه	M114	۶۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف
R+S112							

ب-۳-چنانچه در یک پلاک ثبتی، قسمتی از ملک، در کدپنه‌های فعالیت ثبتی شده (نظیر آموزشی، ورزشی، درمانی و ...) یا کدپنه حفاظت (G) واقع شده باشد، امکان تجمعی کدپنه تو سطح سیستم اعلام ضابطه وجود نداشته و لازم است مدارک و مستندات، جهت اتخاذ تصمیم قانونی و درج کدپنه صحیح در نقشه‌های طرح تفصیلی، به اداره کل محترم راه و شهرسازی استان گیلان، معنکس شود.

۶-۱-در خصوص پلاک‌های در معرض تعریض، ضوابط زیر قابل اعمال است:

۶-۱-۱-در خصوص قطعه‌های مالکیتی که از ۲۰ تا ۵۰ درصد مساحت آنها در معرض گشایش گذر قرار می‌گیرد و در صورتی که میزان مساحت باقی‌مانده کمتر از ۱۲۰ مترمربع نباشد و شامل موارد مندرج در جدول شماره ۸ همین گزارش نگردد با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی از جمله تأمین پارکینگ، سرانه فضای باز به ازای هر واحد و ... کدپنه قابل اعمال، همان کدپنه قبل از عقب‌نشینی است.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۴۷	اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان



۶-۱-۲-در صورتی که میزان اصلاحی قابل اعمال بر قطعه کمتر از ۲۰ درصد یا ۳۰ مترمربع و کمتر باشد، ضوابط قابل اعمال منطبق بر جداول پهنه‌های مربوطه است و امتیازی به مالک تعلق نخواهد گرفت، مگر در چارچوب همین ضوابط.

۶-۱-۳-در صورتی که میزان باقیمانده مساحت از حداقل مساحت ساخت و ساز کمتر نباشد برای کدپهنه‌های سه گانه (سکونت- فعالیت و مختلف) موارد زیر برقرار است:

پهنه‌ی سکونت (R): مجوز ساخت تا سقف تراکم مجاز ساختمانی مندرج در نقشه‌های طرح تفصیلی مشروط به تأمین پارکینگ و فضای باز قطعه مجاز است. (در هر صورت تعداد واحد مجاز مسکونی به دلیل محدودیت تأمین پارکینگ و فضای باز می‌تواند کاهش یافته و واحدهای دوبلکس و یا مانند آن احداث شوند.)

پهنه‌ی مختلف (M): تمامی زیربنای مجاز تا سقف تعیین شده با رعایت شروط قید شده بالا، در نقشه‌های طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط همچون تأمین پارکینگ و ... و ضرورت انتظام با عرض مجاور می‌تواند به کدپهنه‌ی S (فعالیت) تغییر کند. این تغییر با توجه به مقیاس و عملکرد کدپهنه باید صورت گیرد که شامل موارد زیر است

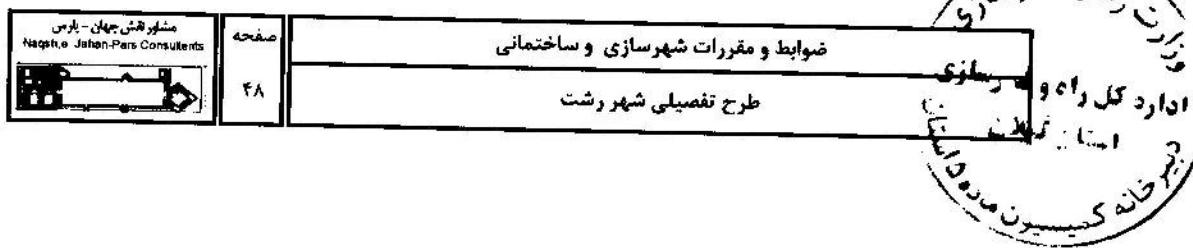
جدول شماره ۱۶: تغییر کدپهنه‌ها در صورت اعمال اصلاحیه بر قطعات به میزان بیش از ۲۰ درصد سطح قطعه								
M۲۱۱	M۲۱۲	M۱۲۱	M۱۱۵	M۱۱۴	M۱۱۳	M۱۱۲	M۱۱۱	کدپهنه طرح تفصیلی
کدپهنه قابل ارتقا								
S۲۱۲	S۲۱۲	S۱۲۲	S۲۱۳	S۱۱۲	S۱۲۳	S۱۲۲	S۱۲۱	

- پهنه‌ی فعالیت (S): تراکم پایه از ۸۰ درصد به حداقل ۱۵۰ درصد افزایش یابد.

تصویر: در خصوص قطعه‌های مالکیت با کدپهنه‌های S و M که در معرض گشایش معبر قرار می‌گیرند (در برخی از این کدپهنه‌ها احداث واحدهای فعالیتی در طبقه همکف با کد ارتفاعی ۵۴۰ سانتی‌متر نسبت به کف مجاور و احداث نیم طبقه با مساحت سی درصد سطح اشغال وفق ضوابط مجاز بوده است). امکان افزایش سطح بالکن (نیم طبقه داخل واحد فعالیتی) تا میزان ۵۰ درصد سطح اشغال این واحدها (۲۰ درصد مازاد بر آن چه در ضوابط آمده است) با تشخیص شهرداری وجود دارد.

۶-۱-۴- قطعات مالکیتی که مساحت آن‌ها پس از اعمال عقب‌نشینی شامل مقادیر مندرج در جدول شماره ۱۳ می‌شود، تنها شامل تخفیف عوارض صدور پروانه در تراکم ساختمانی تا حد تعیین شده در این جدول می‌شوند. افزایش واحد مسکونی و یا کاهش سرانه‌ی فضای باز و یا تأمین پارکینگ برخلاف ضوابط پارکینگ مطلقاً ممنوع است.

۶-۱-۵- قطعات مالکیتی که میزان اعمال عقب‌نشینی بر آنها بیش از ۵۰ درصد سطح قطعه باشد قابل طرح در کمیسیون ماده پنج است بدیهی است رعایت چارچوب‌های ضوابط این گزارش در این قطعه‌ها الزامی است.



۶-۲- تجمیع

۶-۱- در تجمیع قطعات مالکیت رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری الزامی است.

تبصره ۱: رعایت ضابطه فوق صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه مالکیت مجاور آن‌ها دارای استناد مالکیت رسمی،

تفکیکی‌های قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ (قانون منع فروش) باشد. این ضابطه شامل مواد

۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت استناد نمی‌شود.

تبصره ۲: این ضابطه شامل پلاک‌های متقاضی تجمیع پس از ابلاغ چکیده ضوابط طرح تفصیلی است و شامل پلاک‌های تجمیع شده‌ی قلی نمی‌شود.

۶-۲- تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع است.

۶-۳- کلیه قطعات مالکیت در صورتی امکان برخورداری از ضوابط تشویقی تجمیع را دارند که ضمن رعایت کلیه

ضوابط و مقررات مندرج در همین قسمت، حدائق حدنصاب ساخت را پس از تجمیع دارا باشند.

۶-۴- در صورت تجمیع دو پلاک که در پهنه تراکمی متفاوت قرار دارند، در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب

R1۳۱ + R1۲۱ → R1۲۱ ملاک، پهنه بالاتر، پهنه با تراکم ساختمانی بیشتر ملاک عمل است. مثال:

است.

در صورت تجمیع قطعات با پهنه‌های متفاوت، به صورت جدول ذیل عمل خواهد شد.

جدول شماره ۷: ضوابط تشویقی تجمیع برای پلاک‌های واقع در دو پهنه‌ی متفاوت	
قطعه‌های واقع در پهنه‌های متفاوت	پهنه‌ی پیشنهادی پس از تجمیع
R + M	M
R + S	M'
M + S	S

۱- اگر مساحت پهنه S بیشتر از پهنه R در پلاک‌های قبل از تجمیع باشد پهنه‌ی پیشنهادی از M به S تبدیل می‌شود.

تجمیع قطعات در پهنه G با سایر پهنه‌ها ممنوع است.

تبصره: در صورت تجمیع هر قطعه با قطعه‌ای در پهنه S ثبیت شده، پهنه ملاک عمل، S ثبیت شده است.

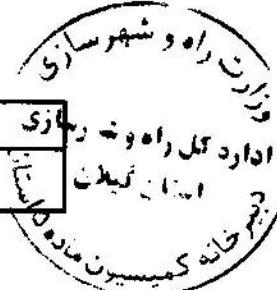
۶-۵- در صورت تجمیع قطعات مالکیت با کاربری مسکونی حداکثر تا ۵۰۰۰ مترمربع، اعطای تراکم تشویقی بدون

پرداخت هزینه، نسبت به تراکم پایه (۰+۰ درصد) براساس مساحت‌های اعلام شده مطابق جدول شماره ۱۸ مجاز

است:

جدول شماره ۱۸: تراکم ساختمانی تشویقی قابل واگذاری به پلاک‌های تجمیع شونده	
مساحت قطعات پس از تجمیع	تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز
حدائق مساحت ساخت تا حدائق مساحت کدپهنه مربوطه	۱- درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه
یک برابر و کمتر از دو برابر حد مساحت کدپهنه مربوطه	۲- درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه
دو برابر و کمتر از سه برابر مساحت کدپهنه مربوطه	۴- درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه
سه برابر و بیشتر از مساحت کدپهنه مربوطه	۶- درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهرسازی
۴۹	طرح تفصیلی شهر رشت	جمهوری اسلامی ایران اداره کل راه و شهرسازی ج. خانه کمیسیون مادر



تبصره ۱: در کلیه تراکم‌های تشویقی جدول فوق، زمانی که یکی از قطعات قبل از تجمعی بیش از دو برابر حد نصاب ساخت باشد و پس از تجمعی به همان ضریب برسد، مشمول فقط ۱۰ درصد تراکم مجاز تا حداقل یک طبقه خواهد شد.

تبصره ۲: میزان و چگونگی اعطای تراکم تشویقی در محدوده‌های تجمعی شده با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع باید توسط کمیسیون ماده پنج تعیین شده و به تصویب برسد.

تبصره ۳: اخذ عوارض ارزش افزوده به قطعات مالکیت حاصل از تجمعی تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۴: محاسبه عوارض احداث بنا در حد تراکم پایه ۸۰ درصد در خصوص قطعات مالکیت حاصل از تجمعی مطابق ضوابط جاری و ملاک عمل شهرداری به قوت خود باقی است.

تبصره ۵: تراکم تشویقی قابل واگذاری (مندرج در جدول شماره ۱۸) با رعایت کلیه ضوابط کد پنهان پلاک مورد نظر صورت می‌گیرد و تامین پارکینگ، سرانه فضای باز... الزامی است.

۶-۱-در صورت تجمعی پلاک‌های مجاور گذرهای با عرض‌های متفاوت با یکدیگر چه به منظور ساخت مجتمع و یا با هدف تفکیک مجدد، محاسبه عوارض پروانه ساختمانی برای اولین بار پس از تجمعی براساس شرایط اولیه هر یک پلاک‌ها قبل از تجمعی صورت گرفته تا از تحمیل هزینه‌های اضافی خودداری گردد.

۶-۲-۷-در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر رشت هرگونه تجمعی پلاک‌ها باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۶-۲-۸-در صورت تجمعی دو پلاک دارای شرایط بند ۵-۱-۲۳-۱ احداث یک واحد تجاری با مساحت حداقل ۵۰ مترمربع بالحاظ سایر ضوابط مندرج در بند مذکور بالامانع است.

۶-۳-۳- تفکیک

۶-۳-۱-قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مبنای هرگونه افزای و تفکیک در محدوده و حریم شهر محسوب می‌شود.

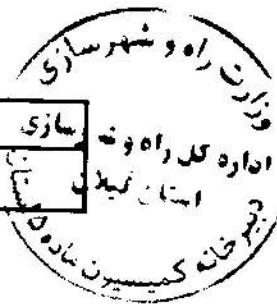
۶-۳-۲-تفکیک اراضی قطعات با سطح ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر باید توسط اشخاص حقیقی با حقوقی دارای پروانه نظام مهندسی ساختمان در رشته شهرسازی و یا مهندسین ذی صلاح پس از انطباق آن با ضوابط و مقررات گذربندی طرح تفصیلی و اخذ تاییدیه شهرداری به اداره ثبت اسناد و املاک ارائه گردد.

تبصره: مالکین اراضی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع باید هزینه آماده‌سازی را به شهرداری پرداخت نماید یا آن که رأساً زیر نظر شهرداری نسبت به آماده‌سازی اقدام نماید. جزئیات این بند پس از پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر قابل اجرا خواهد بود.

۶-۳-۳-نقشه‌ی تفکیکی قطعات بزرگتر از ۲۰۰۰ مترمربع نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن است.

تبصره: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای مفاد این بند فوق صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری‌های خدمات عمومی براساس مقادیر مندرج در جدول شماره ۱۹ خواهد بود.

اداره کل راه و شهرسازی	اداره کل راه و شهرسازی	صفحه	مشاوره جهان پارس
اداره کل راه و شهرسازی	مشاوره کمیسیون ماده ۵	۵۰	مشاوره جهان پارس



جدول شماره ۱۹- سهم و نوع هریک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفکیک اراضی

نوع کاربری	سهم به درصد
فضای سبز	۴۵
آموزشی	۲۵
ورزشی	۲۰
درمانی	۵
فرهنگی	۵
جمع	۱۰۰

تبصره ۳: سهم خدماتی به دست آمده در تفکیک‌های کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً به فضای بازی کودکان و فضای سبز اختصاص می‌باشد و در تفکیک‌های اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع سطوح خدماتی به دست آمده طبق جدول شماره ۱۹ علاوه بر کاربری‌های فضای سبز، آموزشی و ورزشی براساس جدول مذکور به کاربری‌های درمانی یا فرهنگی براساس کمبود سرانه‌های آن منطقه اختصاص می‌باشد.

۶-۳-۴- به هنگام تعریض گذرها، اگر باقی مانده قطعه‌ی مالکیت، کمتر از ۷۵ مترمربع باشد. در صورت اعلام عدم نیاز دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز و ...)، شهرداری موظف به خریداری باقی مانده قطعه‌ی مالکیت بوده و یا امکان واگذاری آن به مالکین مجاور قطعه به شرط تجمیع با قطعه‌ی پاد شده را دارد.

۶-۳-۵- در تفکیک اراضی با کاربری مسکونی طول هیچ یک از قطعات نباید از دو برابر عرض آن بیشتر باشد. این پیشنهاد به منظور ایجاد فاصله‌ی حداقلی ۱۵۰ سانتی‌متری از توده‌ی ساخت پلاک‌های مجاور است.

۶-۳-۶- در تفکیک قطعه مالکیت، جهت گیری استقرار پلاک مناسب با شرایط اقلیمی شهر رشت در جهت شمال - جنوب یا شمال غربی - جنوب شرقی (حداکثر تا میزان ۱۵ درجه) الزامی است.

۶-۳-۷- در تفکیک قطعات مالکیت رعایت هم‌جاواری و طول یکسان و برابر با قطعات مالکیت موجود و تفکیکی مجاور توصیه می‌شود.

۶-۳-۸- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر، بخ و ... صورت گیرد.

۶-۳-۹- تفکیک قطعات مالکیت بصورت مستطیل، مربع و برای احداث ساختمان بالگوی سطح اشغال سه طرفه (U شکل) یا دو طرفه (L شکل) یا چهارطرف ساخت (حیاط مرکزی) یا (H شکل) و مانند آن با رعایت وضعیت استقرار بناهای هم‌جاوار و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی، ساختمانی و معماری طرح بلامانع است.

۶-۳-۱۰- تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌ها با رعایت ضوابط بلامانع است.

۶-۳-۱۱- تفکیک و تجمیع همزمان پلاک‌ها، به منظور اصلاح حدود ثبتی که در تصرف یکدیگرند، بلامانع است.

۶-۳-۱۲- تفکیک باغ - آپارتمان تحت هر شرایطی ممنوع است.

۶-۳-۱۳- تفکیک عرصه واحدهای تجاری موجود ممنوع است. تفکیک اعیانی واحدهای تجاری موجود مشروط به رعایت حدنساب حداقل ۵۰ مترمربع مغایر تجاری و با تامین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش مجاز است.

۶-۳-۱۴- هرگونه تفکیک عرصه قطعات مالکیت واقع در حریم درجه ۱ و ۲ مصوب میراث فرهنگی منوط به اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی و رعایت ضوابط تفکیک در این گزارش است.

تیصره: هرگونه تفکیک عرصه و اعیان واحدهای تجاری موجود در فضاهای محورهای حساس و مهم شهری شامل طرفین محور بحرالعلوم (حدفاصل میدان شهرداری تا سبزه میدان) و طرفین محورهای امام خمینی (حدفاصل میدان فرهنگ تا میدان شهرداری)، محدوده عرصه و حریم بازار تاریخی شهر و پیرامون سبزه میدان متنوع است.

۶-۱۵-۳- تفکیک قطعات مالکیت در مجاورت خیابان‌های شریانی (درجه یک و دو) از مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع به کمتر مجاز نیست. تنها تفکیک قطعات به کاربری‌های تعیین شده در طرح و اعیانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است.

۱۶-۳-در محدوده‌ی حریم حفاظتی رودخانه‌های زرچوب و گوهرزود تفکیک عرصه و اعیان در کلیه قطعات ممبو
است.

^۶-۱۷- تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد و ساخت و ساز در

آن‌ها در کیفیت مطلوب امکان پذیر گردد.

۶-۳-کلیهی قطعه‌های مسکونی در بافت‌های در حال توسعه (غیرقدیمی) باید دارای دسترسی سواره باشد.

۱۹-۳-۴ در کلیه پنهان‌ها تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات این عکس‌گارش احداث شده، در صورت

انطباق با گواهی پایان کار صادره از شهرداری مجاز بوده و هرگونه تفکیک اعیانی مغایر با گواهی پایان کار

شهرداری ممنوع است.

۴-۳-۲۰- تفکیک قهی (ناشی از عبور گذر و یا طرح‌های اجرایی) مشمول حد نصاب ضوابط تدقیک نمی‌شود.

حال: کسی می‌شود تا حدی که در نهایت از تراکم پایه کمتر نشود.

حداکثر تراکم ساختگاهی شعبه سرمهی ر																	
٢٤-٣-٦ - حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کدپهنه‌ها، مطابق جداول زیر است:																	
جدوال شماره ۲۰: حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کدپهنه‌ها																	
R TOT	R ۱۰۱	R ۱۰۲	R ۱۰۳	R ۱۰۴	R ۱۰۵	R ۱۰۶	R ۱۰۷	R ۱۰۸	R ۱۰۹	R ۱۱۰	R ۱۱۱	R ۱۱۲	R ۱۱۳	R ۱۱۴	R ۱۱۵	R ۱۱۶	کد سه رقمی
۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	-	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	۰...	حدنصاب مساحت قطعه (متربیون)
۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	-	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	۰.	حداقل عرض معابر مجاور در تفکیک و توسیعه جدید (متر)

S ۲۲۲	S ۲۲۱	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۲۲۳	S ۲۲۲	S ۲۲۱	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۲۱۰	کد سه رقمی										
مطابق ضوابط طرح وزیر	۲۵۰	۲۰۰۰	۴۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۴۰۰۰	حذف شد
																				مساحت قطمه (متريک) S
-	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	-	-	-	-	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	-	حذف عرض معبر مجاور در تفاکی و توسعه جدید (متر)

M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	کد مسه رقی
۲۱۲	۲۱۳	۱۲۲	۱۲۳	۱۱۴	۱۱۵	۱۱۳	۱۱۲	۱۱۱		
۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰		حدنصاب مساحت قطعه (مترومربع)
۲۰	۲۰	۱۲	۱۸	۱۲	۱۲	۱۸	۲۴	۲۰		حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)

G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	کد مسه رقی
۲۲۲	۲۲۱	۲۱۲	۲۱۱	۲۱۴	۲۱۳	۲۱۲	۲۱۱	۱۲۱	۱۱۲	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حدنصاب مساحت قطعه (مترومربع)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)

۶-۴- حریم سایه اندازی

در پهنه‌ندی اراضی طرح تفصیلی شهر رشت توجه جدی به مبحث سایه‌اندازی شده است. ضوابط سایه‌اندازی بویژه در آن دسته از قطعات مالکیت که خواهان استفاده از تراکم ساختمانی بیش از طرح تفصیلی و یا تعداد طبقات بیشتر هستند باید رعایت شود و عدول از آن به هیچ روی قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ و مانند آن نیست.

۶-۱- حریم سایه‌اندازی حداقل طول مجاز ایجاد سایه با زاویه تابش ۴۵ درجه است که یک ساختمان با کشیدگی شمالی-جنوبی برای پلاک هم حوار ضلع شمال خود ایجاد می‌کند. به گونه‌ای که پنجره پایین‌ترین طبقه مسکونی (عمدتاً طبقه اول) در ضلع شمال در تابش مستقیم نور خورشید در ابتدای دیماه هر سال قرار گیرد. این

میزان به صورت عام ۶۰ درصد طول پلاک واقع در ضلع شمال تعیین می‌شود.

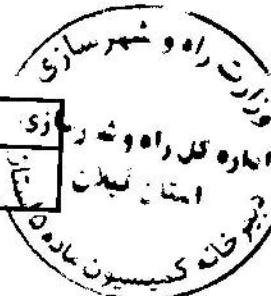
تبصره: در پلاک‌های واقع در ضلع شمال در صورتی که دارای شکل هندسی نامنظم بوده و میانگین ۶۰ درصد طول قابل محاسبه نباشد، حریم سایه‌اندازی بدون رعایت ۶۰ درصد طول به نحوی محاسبه گردد که پنجره طبقه اول ساختمان شمالی در تابش آفتاب قرار گیرد. برای احداث بنا در یک قطعه مالکیت رعایت ضوابط سایه‌اندازی بر روی پلاک هم‌جاور شمالی الزامی است.

۶-۲- رعایت ضوابط مریوط به سایه‌اندازی در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شود، به استثناء بندهای ۶-۳، ۶-۴، ۶-۵، ۶-۶، ۶-۷ و تبصره‌های ذیل آن‌ها الزامی است.

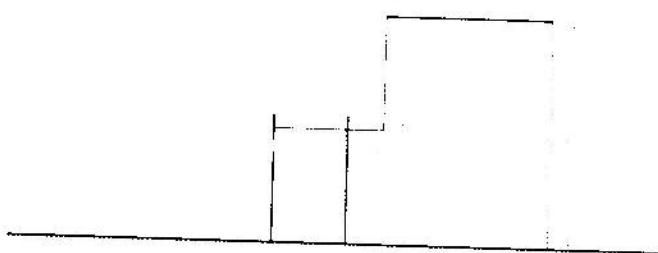
۶-۳- ارتفاع پایه مجاز جهت احداث بنا برای قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی ششده‌گان یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مریوط به قبل از سال ۱۳۸۲ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز، ارتفاع مجاز ساختمان و رعایت کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی شهر رشت به میزان دو طبقه روی پیلوت ۱۰/۵ متر) بدون الزام رعایت ۴۰٪ طول پلاک شمالی و با رعایت مقادیر تبصره‌های ذیل بلامانع است.

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای اجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت هم‌جاور محوطه‌ها و بناهای اجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) قادر به حفظ از ضایعه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در

مشاوره‌چهلان پرس Naqsh-e Jahan-Pers Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۵۳	طرح تفصیلی شهر رشت



همین گزارش است.



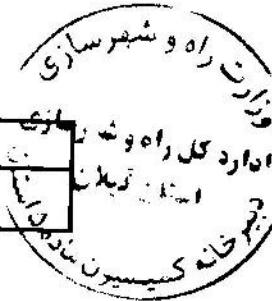
تصویر شماره ۷: نحوهی عقبنشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک شمالی (در به حیاط) با حریم سایه‌اندازی
تبصره ۲: صرفاً در قطعات مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) امکان افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی (ارتفاع مجاز ساختمان) مشروط به اجرای صرفاً یک شکست با زاویه ۹۰ درجه و بدون احداث بخ و الزاماً با رعایت حداقل فاصله ۴ متری از بر قطعه مالکیت و در صورتی که عمق کل ساخت بنا از لبه عقبنشینی شده کمتر از ۳ متر نگردد مطابق تصویر شماره ۷ مجاز است.

تبصره ۳: در قطعات مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) استفاده از فضای عقبنشینی شده و احداث بازشو در آن مشروط به داشتن حداقل عمق ۶ متری از لبه عقبنشینی شده و در صورت احداث دیوار با مصالح بنایی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر مجاز است. (تصویر شماره ۸)

در این حالت احداث هرگونه سقف با مصالح بنایی، سقف سبک و سایبان به منظور پوشاندن سقف فضای مذکور ممنوع است. همچنین در صورتی که عمق فضای عقبنشینی شده (حدفاصل دیوار با مصالح بنایی تا لبه عقبنشینی شده کمتر از ۳ متر باشد و یا فاصله لبه شمالی قطعه مالکیت تا لبه عقبنشینی شده حداقل ۴ متر باشد احداث هرگونه بازشو به صورت درب در جداره عقبنشینی شده ممنوع است اما احداث سطوح نورگیری به صورت پنجره در جداره عقبنشینی شده مشروط به این که تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۷۵ متر به بالا پنجره به صورت بازشو محدود با زاویه ۴۵ درجه به سمت بیرون با شیشه مات اجرا گردد مجاز می‌باشد. (تصویر شماره ۹) در این حالت جهت دسترسی موقت و اضطراری به فضای مذکور استفاده از پله استخراجی با رعایت ضوابط ایمنی بلامانع است.

تبصره ۴: در صورت وجود گذر شرقی - غربی در حدفاصل ۲ قطعه مالکیت شمالی - جنوبی عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده برای قطعه مالکیت جنوبی اضافه می‌گردد، مشروط به آن که از کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری بیشتر نباشد. در این حالت ایجاد هرگونه شکست یا عقبنشینی در طبقات فوقانی قطعات مالکیت به منظور افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح و همچنین ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی ممنوع است.

نمایندگی جهان-پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۵۴	طرح تفصیلی شهر رشت



تصویر شماره ۸: نحوه عقب‌نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه‌اندازی - حیاط خلوت سراسری



تصویر شماره ۹: نحوه عقب‌نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه‌اندازی بدون حیاط خلوت سراسری

تبصره ۵: هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مبنای

محاسبه ارتفاع مجاز، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه مالکیت مجبور خواهد بود.

۶-۴-۴- در مواردی که قطعات شمالی، تفکیک غیرمجاز خلاف ضوابط مصوب انجام داده باشد و یا تفکیک فیزیکی

غیرمجاز بوده و فاقد سند مالکیت ششده‌انگ برای هر قطعه تفکیکی باشد و یا دارای آراء ماده صد باشند، در

تعیین ارتفاع پلاک جنوبی، ۴۰٪ طول اولیه پلاک شمالی مطابق ابعاد مندرج در سند اولیه مالکیت قبل از تفکیک

مشروط بر آن که از ضوابط مربوط به کد ارتفاعی مصوب طرح تجاوز نکند، ملاک عمل است.

۶-۴-۵- پلاک‌هایی که سمت شمال آن به صورت ۱۰۰٪ احداث بنا شده باشد و یا عمق حیاط پلاک شمالی کمتر از ۲

متر باشد و پلاک شمالی دارای قدامت ساختمان بعد از سال ۱۳۸۲ و یا دارای آراء ماده صد باشد رعایت حریم

سایه‌اندازی الزامی نیست و باید حریم سایه‌اندازی ۴۵ درجه نسبت به پلاک‌های رده‌یاری دوم رعایت گردد و حداقل

ارتفاع مجاز برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی است. (با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا)

۶-۴-۶- قطعات مالکیتی که سمت شمال آنها پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای استناد مالکیت رسمی ششده‌انگ یا

ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی باشد و ساخت

آنها در مجاورت با فضای آزاد قطعات مالکیت شرقی - غربی مذکور واقع شده باشد، ارتفاع مجاز ساختمان دو

طبقه روی پیلوت (۱۰/۵ متر) است. در صورتی که ساخت قطعات مالکیت مذکور در مجاور سطح اشغال ۶۰ درصد

قطعات شرقی - غربی (ساخت مجاز) واقع شده باشد حداقل ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی و با رعایت

سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش بلامانع است.

مشاور نقشه جهان-پارس Neghsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۵۵	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت
---	------------	---

هزار راه و شهر ساز
اداره کل راه و شهرسازی
استان تهران
جمهوری اسلامی ایران

کمیسیون مادر داشت
نماینده کمیسیون مادر داشت

تبصره ۱ در صورتی که سطح اشغال (ساخت مجاز بنا) قطعات مذکور مجاور فضای آزاد و سطح اشغال مجاز قطعات شرقی
- غربی به صورت توان واقع شود ارتفاع هر قسمت به صورت جداگانه و مطابق با بند فوق محاسبه و اعمال می گردد. (تصویر

شماره ۱۰)

تبصره ۲: رعایت مقادیر تبصره های ۲ و ۳ ذیل بند ۴-۶ در خصوص قطعات مالکیت مشمول بند فوق الذکر الزامی است.

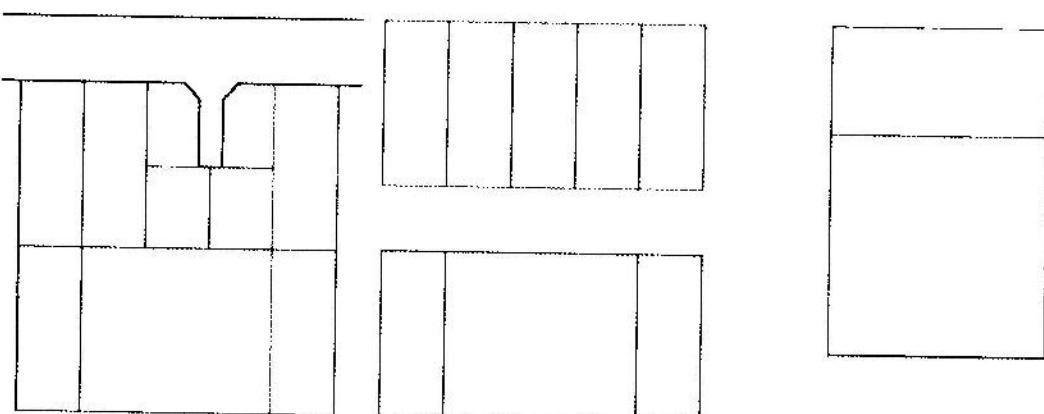
۶-۷-۴- قطعات مالکیتی که سمت شمال آن ها پلاک یا پلاک های شرقی - غربی دارای آراء ماده صد مبنی بر جرمیه و تحریب و دارای تفکیک غیر مجاز و خلاف ضوابط مصوب باشد و یا فاقد سند رسمی مالکیت ششده اند برای هر قطعه تفکیکی باشد ارتفاع مجاز ساختمان پلاک جنوبی مشروط به رعایت سایه اندازی پلاک های ردیف دوم و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش از جمله حد نصباب تفکیک برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی مجاز است.

۶-۸-۴-۶- در کلیه ساختمان ها جان پناه بام، دستگاه پله و تاسیسات ساختمان جز ارتفاع سایه اندازی محسوب می گردد.

۶-۹- در صورتی که در مجاورت شمالی یک قطعه مالکیت چندین مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز پلاک جنوبی به تفکیک در هر قسمت از هم‌جاواری ها مستقلآ محاسبه و اعمال می گردد.

(تصویر شماره ۱۱)

۶-۱۰- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت ۲/۴۰ و حداکثر آن ۲/۶۰ متر و ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی ۳/۲۰ متر رعایت گردد.



تصویر شماره ۱۰: نحوه محاسبه ارتفاع قطعه های
مالکیت در مجاورت پلاک های شرقی - غربی
تصویر شماره ۱۱: نحوه تعیین ارتفاع پلاک جنوبی به هنگام مجاورت آن با
بیش از یک پلاک

۶-۵- استقرار ساختمان و مشرفیت

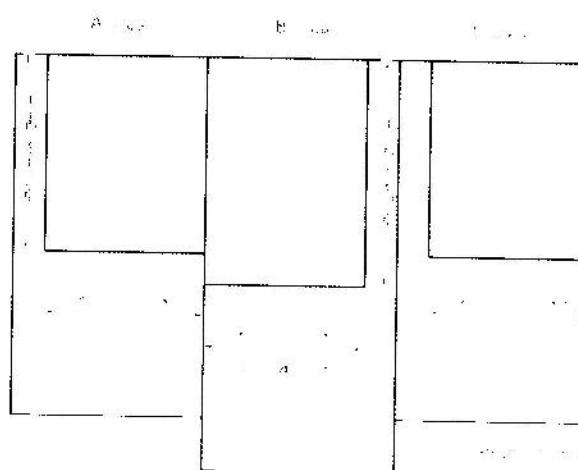
۶-۵-۱- رعایت ضوابط حريم اشراف بنا و مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند به استثناء موارد مطرح شده در بند ۲-۵-۶ الزامی است. (مطابق تصاویر شماره ۱-۲ و ۲-۲)

۶-۵-۶- محل استقرار بنای جدید تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی و با رعایت ارتفاع مجاز ساختمان، در محدوده سطح اشغال مجاز به اضافه ۱/۲ متر پیش‌آمدگی در طبقات تحت زاویه ۴۵ درجه و بدون احداث بین با یک شکست با زاویه ۹۰ درجه مطابق تصاویر شماره ۱-۲ و ۲-۲ در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش مجاز است.

تبصره: قطعات مالکیت شرقی - غربی از مفاد بند فوق الذکر مستثنی بوده و تابع ضوابط مندرج در بندهای ۶-۵-۶ و ۱۴-۵-۶

۶-۵-۷- همین گزارش و تبصره‌های ذیل آن هستند.

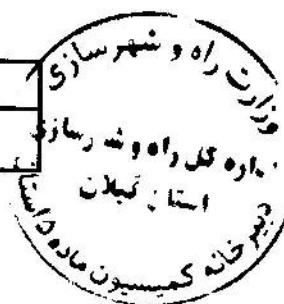
۶-۵-۳- قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی ششانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ و یا تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنج و دارای حداقل حد نصب مجاز تفکیک می‌توانند بدون رعایت حريم اشراف و لزوماً با رفع مشرفیت دید نسبت به مجاورین در حداقل ۶۰ درصد مساحت خالص عرصه و در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش احداث بنا نمایند. در این حالت احداث بنا می‌باید در حد سطح اشغال مجاز عرصه و در بخش شمالی قطعه مالکیت صرفاً با یک شکست مطابق تصویر شماره ۱۲ اجرا گردد.



تصویر شماره ۱۲: نحوه استقرار سطح اشغال

۶-۵-۴- تحت هر شرایطی رفع مشرفیت دید و رویت از تمامی بازشوها و گشودگی‌ها (پنجره‌ها، بالکن و غیره) نسبت به کلیه قطعات مالکیت مجاور و پیرامونی، گذرها و عرصه‌های عمومی مطابق کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش برای کلیه قطعات مالکیت و ساختمان‌های شهر الزامی است.

مشاوره جهان-پرس Nejhae Jahan-Pers Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۵۷	طرح تفصیلی شهر رشت



تبصره ۱: قطعات مالکیت شمالی - جنوبی که پنجه های واقع در ضلع جنوبی ساخت آنها مشرف به فضای آزاد (حیاط) است از ضایعه فوق مستثنی است. بدیهی است رفع مشرفت در کلیه گشودگی ها، پنجه ها بالکن ها و کلیه بارشوهای مشرف به فضای آزاد (حیاط) مجاورین در اصلاح غربی و شرقی الزامی است. در این حالت باید تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد.

تبصره ۲: در قطعات مالکیت شمالی - جنوبی دارای واحدهای آپارتمانی در صورت استفاده از فضای آزاد (حیاط اصلی) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات رفع مشرفیت دید به جز در ضلع جنوبی مشرف به حیاط در واحدهای آپارتمانی در سایر جهات (شرقی و غربی) الزامی است.

۶-۵-۵- محل استقرار بنا در محدوده مصوب منطقه تاریخی و سایر محظوظه های تاریخی مصوبیس از اخذ تأییدیه اداره کل میراث فرهنگی تا زمان ابلاغ طرح ویژه بافت تاریخی مشمول ضوابط خاص مناطق مذکور است.

۶-۵-۶- در بافت های محدوده هایی که دارای طرح های مصوب آماده سازی و تفصیلی از کمیسیون ماده پنج باشند ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال براساس ضوابط مصوب طرح مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۶-۵-۷- ضروری است استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر در محدوده سطح اشغال مجاز بخش شمالی قطعه مالکیت و نه بیش از آن با رعایت سطح زیر بنای مجاز صورت گیرد.

۶-۵-۸- در مواردی که قطعه مالکیت دارای ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد با رعایت سطح اشغال مجاز براساس میانگین طول پلاک محاسبه می گردد.

۶-۵-۹- استقرار بنا در قسمت هایی به غیر از شمال پلاک مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز پلاک صرفاً تا ارتفاع ۳/۵ متر با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است. (به جز بند ۴-۵-۶)

تبصره ۱: در محدوده منطقه تاریخی ارتفاع ۳/۵ متر می تواند با نظر اداره کل میراث فرهنگی و در هماهنگی با بنای های همچویار ضمن رعایت ضوابط مشرفیت، سایه اندازی و همچویاری حداقل تا ۵/۷ متر افزایش یابد.

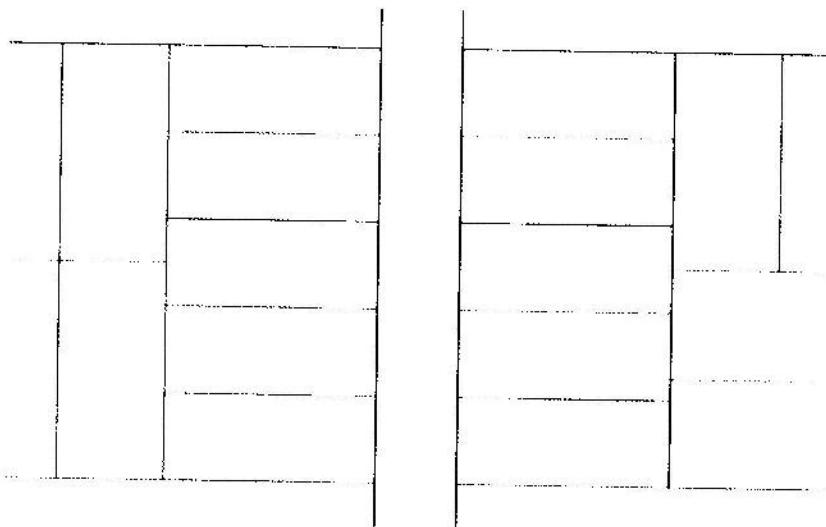
تبصره ۲: در صورت رعایت مشرفیت و سایه اندازی و رعایت سطح اشغال مجاز و سایر ضوابط و مقررات، استقرار بنا می تواند با استفاده از حیاط محصور (به صورت حیاط مرکزی و گودال باعنه) انجام پذیرد.

۶-۵-۱۰- پیش روی زیرزمین (سطح زیرین طبقه همکف)، در فضای آزاد قطعه مالکیت و حریم معابر ممنوع است. تعییه مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حد قطعه مالکیت با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

۶-۵-۱۱- محل استقرار بنای جدید در قطعات مالکیت شرقی - غربی در حد سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک است.

تبصره: در موارد خاص استقرار بنای جدید در سمت شرق قطعات مالکیت شرقی - غربی با توجه به وضعیت سطح اشغال مجاز (ساخت مجاز) قطعات مالکیت پیرامونی و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش با نظر و تأیید شهرداری مجاز است.

۶-۵-۱۲- در صورت قرارگیری محظوظه نوساز با بافت غالب شرقی - غربی در دو طرف یک گذر شمالی - جنوبی استقرار بنا مطابق تصویر شماره ۱۳ است.



تصویر شماره ۱۳: نحوی استقرار بناهای جدید در محوطه های نوساز با پلت غالب شرقی - غربی

۶-۱۳-۵-۱- در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای استداد مالکیت رسمی ششده اند و فاقد آراء ماده صد مبنی بر تحریب یا جریمه، یا ساختمان های قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۲۸۲ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت حد نصب تفکیک، کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی، و رعایت تبصره ۱ بند ۶-۵-۳، ارتفاع مجاز در ساختمان برابر با ۱۰/۵ متر (دو طبقه روی پیلوت) است و محل استقرار بنا در محدوده سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک است.

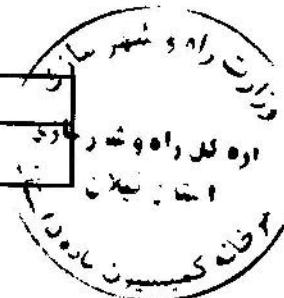
تبصره ۱: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که احداث بنا متصل به سطح اشغال ۶۰ درصد ساخت مجاز قطعات مجاور واقع شود و مشرف به فضای باز قطعات مالکیت مجاور نباشد حداکثر ارتفاع، معادل کد ارتفاعی طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و حداکثر در امتداد ساخت پلاک مجاور مطابق تصویر شماره ۱-۱۵ بلامانع است.

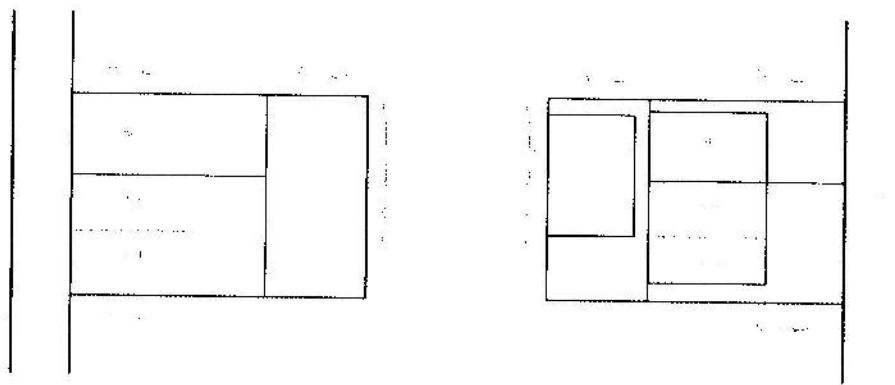
تبصره ۲: در قطعات مالکیت شرقی - غربی در صورتی که ساخت (سطح اشغال) بنا شرقی - غربی در حدفاصل فضای باز قطعه مالکیت مذکور و مالکیت های همچنان قرار گیرد احداث بنا در امتداد سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد قطعات مجاور (ساخت مجاز مجاورین) و حداکثر تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی مجاز است. (تصویر شماره ۱۵)

تبصره ۳: در قطعات مالکیت شرقی - غربی تحت هر شرایطی رفع مشرفیت هر نوع بازشو و گشودگی (پنجره، بالکن و ..) نسبت به فضای آزاد (حياط) قطعات مالکیت مجاور الزامی است. در این صورت رفع مشرفیت دید مطابق مفاد بند ۴-۲۵ و تبصره ذیل آن الزامی است.

تبصره ۴: احداث هر نوع پیش زدگی مازاد بر سطح اشغال مجاز قطعات مالکیت شرقی - غربی ممنوع است. احداث بالکن در حد ۶۰ درصد سطح اشغال مجاز با رفع مشرفیت نسبت به فضای آزاد قطعات مالکیت مجاور بلامانع است.

مشاور نقشه جهان - پرس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۵۹		طرح تفصیلی شهر رشت





تصاویر شماره ۱۴ و ۱۵: نحوهی استقرار بنا در قطعات شرقی-غربی

۱۴-۵-۶- در قطعات مالکیت شرقی - غربی دارای آرا ماده صد مبنی بر تخریب و جریمه یا تفکیکی غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب و فاقد استاد مالکیت رسمی ششده‌انگ و ساخت مربوط به بعد از سال ۱۳۸۲، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مشروط به رعایت حد نصب تفکیک و کد ارتفاعی طرح تفصیلی، ارتفاع مجاز ساختمان حداکثر ۱۰/۵ متر (دو طبقه روی پیلوت) با رفع مشرفيت است و محل استقرار در محدوده سطح اشغال مجاز در سمت غرب پلاک است.

تبصره ۱: کلیه قطعات مالکیت واقع در حرام محوطه‌ها و بناهای واحد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همچوar محوطه‌ها و بناهای واحد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرام از ضایعه مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در همین گزارش است.

تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره‌های ۳ و ۴ ذیل بند ۱۳-۴ در خصوص قطعات مالکیت مشمول بند فوق الذکر الزامی است.

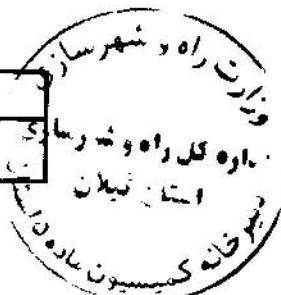
۱۵-۵-۶- در خصوص قطعات مالکیت با مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن مشروط به دارابودن سند مالکیت رسمی ششده‌انگ و ایجاد شده در اثر اجرای طرح‌های عمرانی مصوب احداث بنا به صورت ۸۰٪ سطح اشغال و حداکثر با ارتفاع ۱۰/۵ متر (دو طبقه روی پیلوت) مجاز است.

۱۶-۵-۶- فضای آزاد ادارات دولتی و بناهای عمومی باید با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور قابل رویت باشد. (به جز موارد خاص با نظر و تصویب کمیسیون ماده پنج)

۱۷-۵-۶- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی (آموزشی و آموزش عالی - فرهنگی - ورزشی - درمانی - تفریحی و تفرجی و مانند آن) و تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۱۵۰۰ مترمربع به بالا و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، باید عقب نشینی به میزان ۳ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می‌گردد.

تبصره: عقب نشینی فوق در مورد قطعات مالکیت واقع در جوار میادین نباید صورت گیرد و بدنه میادین باید به صورت کامل ساخته شود. مگر آن که برای موقعیت طرح، مطالعات طراحی شهری تهیه و تصویب مراجع ذیصلاح رسیده باشد.

مشاوره جهان - پارس Negah-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۶۰	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت
--	--------------------------	---



۶-۱۸-۵- بناهای کلیه قطعات مالکیت واقع در مجاورت محور رودخانه‌های زرگوب و گوهرود باید حداقل ۵ متر از بر

خط بدنه مصوب بصورت فضای باز در اختیار مالک عقبنشینی داشته باشند.

تبصره ۱: اختصاص سطح رها شده در بر قطعات مالکیت مذکور به آب نما و فضای سبز (در چارچوب طرح‌های مصوب

کمیسیون ماده پنج) در اختیار مالک الزامی است.

تبصره ۲: فضای رها شده در قطعات مالکیت واقع در مجاورت رودخانه‌های یادشده جزء فضای باز قطعه مالکیت

محسوب می‌گردد.

تبصره ۳: احداث بنا در سطح زیرین فضای باز رها شده در اختیار مالک مجاز نیست.

۶-۱۹-۵- نورگیری بناهای مختلف از گذرهای موجود و پارک‌های موجود تملک و احداث شده (به جز پارک‌های محلی که دارای شرایط خاص باشند) و میادین عمومی بلامانع است. (با رعایت حقوق مالکانه)

تبصره ۱: نورگیری از پارک‌های موجود (تملک و احداث شده) در صورت عدم احداث هرگونه بالکن خارج از حد مالکیت و عدم ایجاد هرگونه درب ورودی پیاده و سواره به پارک با نظر شهرداری امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۲: نورگیری و احداث در و پنجره نسبت به گذرهای دسترسی و فضاهای سبز و پارک‌های پیشنهادی (غیر موجود) تا قبل از احداث و اجرای آن‌ها منوط به تایید شهرداری است.

۶-۲۰-۵- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان هیچ نوع بازشو و گشودگی و پنجره مشرف به مالکیت مجاور ایجاد و احداث نمود.

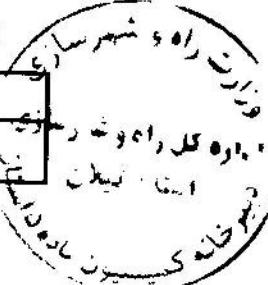
تبصره ۱: در صورت نیاز به نورگیری باید با ایجاد حیاط خلوت از حد مالکیت مجاور به میزان حداقل ۲ متر در طبقات عقبنشینی نمود. در این حالت پوشاندن حدفاصل نورگیر و پلاک مجاور با مصالح بنایی از کد صفرصفر قطعه مالکیت تا حدنهایی ارتفاع پلاک الزامی است. (تصویر شماره ۱۶)

تبصره ۲: احداث بازشو و نورگیری از دو ضلع شرقی و غربی و هم‌جنین شمالی ساختمان، که بین آن‌ها گذری نباشد حداقل با فاصله ۸ متر تا بازشی ساختمان مجاور بلامانع است. این فاصله (۸متری) مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز و عدم اعمال ماده ۱۰۰ برای ساختمان مجاور است.

۶-۲۱-۵- در صورت استفاده مشترک فضاهای اصلی واحد یا واحدهای مسکونی مستقل از یک فضای نورگیری (حياط خلوت، پاسیو و ...) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، پنجره‌ها باید روی روی یکدیگر واقع شوند و فاصله پنجره‌های مقابله یکدیگر باید کمتر از ۴ متر باشد در غیراینصورت تا ارتفاع ۱/۷۵ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۷۵ از کف، می‌توان پنجره به صورت بازشو و با استفاده از شیشه مات و مصالح غیرشفاف، درون آن‌ها و غیرقابل رویت تعییه کرد. (تصویر شماره ۱۷)

۶-۲۲-۵- الزامی است کلیه بازشی تراس‌ها و بالکن‌های ساختمان‌های مشرف و واقع در جنوب معابر شرقی — غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و کلیه قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی — جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر، کلیه سطوح نورگیری و تهویه (پنجره‌ها و ...) تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده رفع مشرفت گردد. در این حالت الزاماً باید تا ارتفاع ۱/۴۰ متر با استفاده از مصالح بنایی از کف تمام شده تا زیر قاب پنجره پوشیده شده و از ارتفاع ۱/۴۰ تا ۱/۷۵ متر به صورت پنجره ثابت و غیر بازشو با شیشه مات رفع مشرفت گردد. در این صورت حدفاصل ارتفاع ۱/۴۰ تا ۱/۷۵ متر الزاماً باید در چارچوب و قاب پنجره واقع در سطح نما به صورت یکپارچه اجرا گردد و احداث و نصب هرگونه قاب شیشه‌ای به صورت مستقل و جدا از پنجره ممنوع است (مطابق تصویر شماره ۱۸).

مشاوره جهان-پارس Nashraje Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	طرح تفصیلی شهر رشت
۶۱			



تبصوه: در تراس‌ها، بالکن‌ها و هر گونه پیش‌آمدگی مشرف به گذرها و سایر عرصه‌های عمومی، رفع مشرفیت تا ۱/۷۵ متر الزامی است. در این حالت الزاماً باید جان پناه بالکن تراس یا پیش‌آمدگی تا ارتفاع ۱/۴۰ با استفاده از مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۷۵ تا ۱/۹۰ متر به صورت قاب شیشه‌ای دارای چارچوب مستحکم و ایمن به صورت ثابت و متصل به مصالح بنایی با شیشه مات و با رعایت نکات فنی و ایمنی پوشیده و رفع مشرفیت گردد و به تایید شهرداری برسد.

۶-۲۳-۵-۶- در معابر شرقی - غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر نصب پنجره باز شو از ارتفاع ۱/۱۰ متر به بالا (مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی) و همچنین بالکن یا تراس یا جان پناه در ارتفاع معمول بلامانع است.

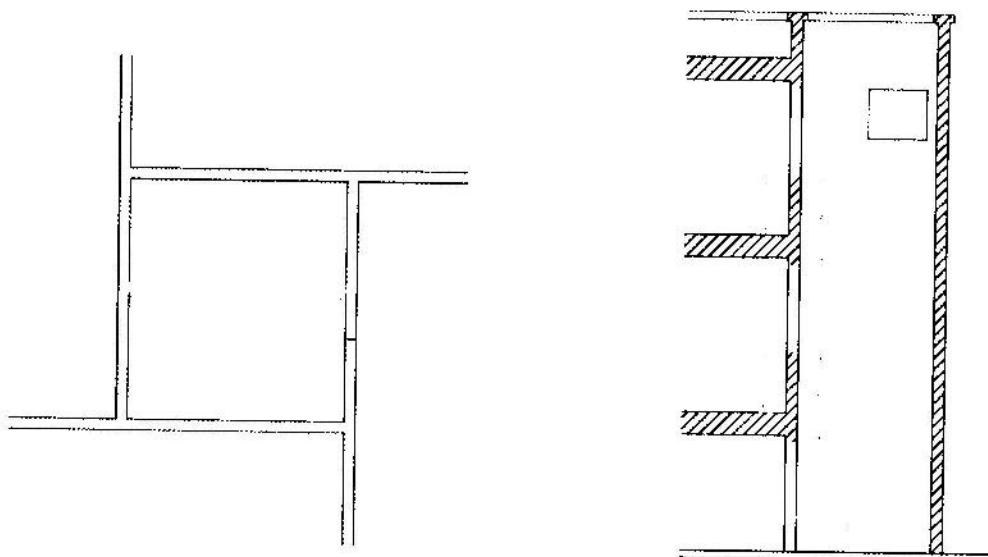
۶-۲۴-۵-۶- در گذرهای شمالی - جنوبی اصلی مشرفیت تراس‌های واقع در گذر نسبت به پلاک‌های شمالی باید رعایت شود.

(تصویر شماره ۱۹)

۶-۲۵-۵-۶- رفع مشرفیت و تفکیک در تراس‌های یک مجموعه بایدتا ارتفاع ۱/۷۵ متر صرفاً با مصالح بنایی انجام و اجرا گردد.

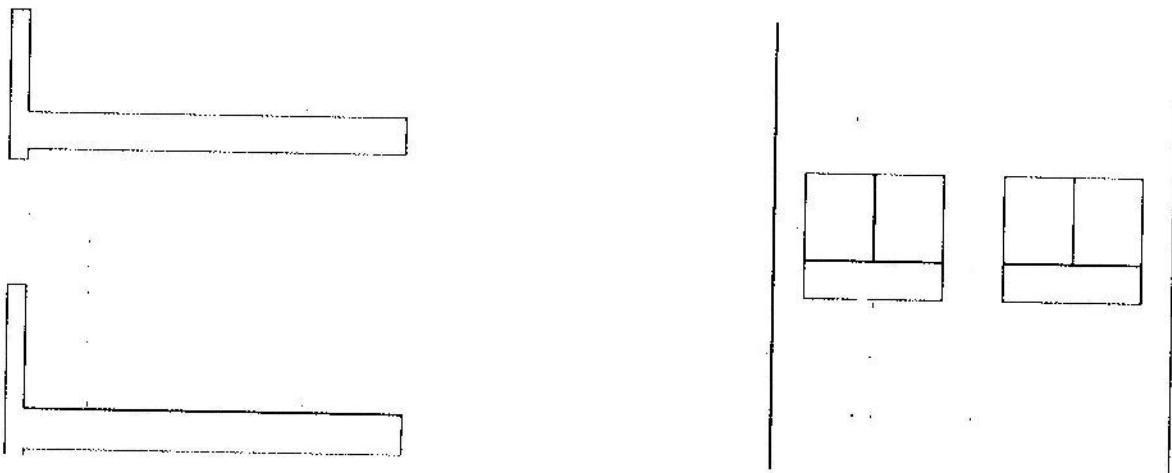
۶-۲۶-۵-۶- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه با رعایت حد نصاب باید مسئله مشرفیت دید و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. تفکیک و ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها دارای مشرفیت دید به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

۶-۲۷-۵-۶- در صورت تجمیع چند پلاک جهت احداث بنا باید طراحی به صورتی انجام گیرد که مشرفیت نسبت به پلاک‌های مجاور رعایت گردد.



تصویر شماره ۱۶- احداث پنجره‌ها فضای بورگیری در محل استقرار پنجره‌ها در مورگیر

تصویر شماره ۱۶- احداث پنجره‌ها فضای بورگیری در محل استقرار پنجره‌ها در مورگیر



تصویر شماره ۱۸- بوده رفع متریت پیغمرا در قطعات مالکیت واقع در جوب مسایر شرقی- غربی با عرض کمتر از ۲۲ متر و قطعات مالکیت واقع در طرفین شمال-جنوب با عرض کمتر از ۲۰ متر

۶-۶- حیاط خلوت و پاسیو

رعایت ضوابط مندرج در این بند، ضوابط اختصاصی شهر رشت است در سایر مواردی که در این بند اشاره نشده رعایت

مبحد ۴ مقررات ملی ساختمانی الزامی است:

۶-۶-۱-ابعاد و اندازه‌های مورد نیاز حیاط خلوت‌ها و فضاهای نورگیری جهت تامین فضاهای اصلی قطعات مالکیت:

- بناهای تا ۳ طبقه با یک واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲ متر و حداقل مساحت ۷ مترمربع

- بناهای تا ۳ طبقه با دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری $\frac{7}{5}$ متر و حداقل مساحت ۱۰

مترمربع

- بناهای تا ۳ طبقه با بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۳ متر و حداقل مساحت ۱۰

مترمربع

- بناهای ۴ طبقه با دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری $\frac{3}{5}$ متر و حداقل مساحت $\frac{10}{5}$

مترمربع

- بناهای ۴ طبقه با بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۴ متر و حداقل مساحت ۱۲

مترمربع

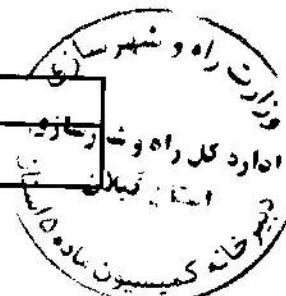
تبصره ۱: رعایت مقادیر بند ۴-۶ درخصوص فضاهای نورگیری مشترک قطعات مالکیت الزامی است.

تبصره ۲: تعیین سطح و عمق مورد نیاز برای حیاط خلوت بناهای بیش از ۴ طبقه ضمن رعایت حداقل‌های مندرج

در بند فوق الذکر باید متناسب با نیازهای نورگیری، تعداد طبقات، عملکرد و موقعیت قرارگیری حیاط خلوت در بلک

توسط مهندس معمار با توجه به مقررات ملی ساختمان طراحی و به تایید مراجع صدور پروانه ساختمان برسد.

مشاوره‌شن مهندس-پارس Naqheh Jahan-Pars Consultants	صفحة ۶۲	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت
---	------------	---



۶-۶-۲- تهويه تمام سرويس‌هاي بهداشتی باید از طریق تهويه طبیعی و یا مجراهای به ابعاد حداقل 80×60 سانتی‌متر (فقط جهت تهويه) باشد. راهروها و پله‌های ارتباطی برای ارتباط واحدها باید دارای نورگیری و تهويه طبیعی باشند.

تبصره ۱: استفاده از این فضاها (مجراهای تهويه) جهت قرارگیری و عبور عناصر سازه‌ای و تاسیساتی مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۲: پیش‌بینی و احداث لوله تهويه (vent) جهت سرويس‌هاي بهداشتی مجاور نورگیرها، مستقل از پنجه تهويه الزامي است.

۶-۶-۳- رعایت کلیه مقادی بندهای ۶-۴-۶ الی ۶-۴-۲۰ و تبصره‌های ذیل آن در مورد ضوابط و مقررات فضاهاي نورگیری، بازشوها و تهويه برای کلیه قطعات مالکیت الزامي است.

۶-۶-۴- تعبيه مجراهای نورگیری و تهويه زيرزمين صرفاً در حدود داخلی ملک با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

تبصره ۱: مجراهای نورگیری و تهويه زيرزمين (مجراهای خارجي نور و هوا) بسته به فضاهايی که نياز به نور و تهويه دارند، می‌توانند در طول خط زمين در کنار بنا ادامه يابند، کف اين مجراهها نباید جزئی از مساحت زيرزمين محاسبه شوند و نباید برای مقاصدي غير از تامين نور و هوا مورد استفاده قرار گيرند.

تبصره ۲: سطوح فوقاني مجراهای نورگیری و تهويه (مجراهای خارجي نور و هوا) در صورت امكان عبور وسائل نقلیه، باید همسطح حیاط باشد و توسط شبکه مستحکم فلزی (با رعایت ضوابط عبور معمولین و مستحکم در برابر عبور وسائل نقلیه) پوشیده و حفاظت شود.

۶-۶-۵- میزان سطح نورگیری در فضاهاي مختلف مطابق مقررات ملي ساختمان (الزامات تامين نور در فضاها) است.

۶-۶-۶- به منظور تامين نور مناسب، نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه، سکوریت، فایبرگلاس و ...) با رعایت اصول ایمنی) بلامانع است.

۶-۶-۷- سقف‌هاي شفاف، مانند سقف حیاط خلوت، سقف گلخانه و پاسیو و قسمت‌های نورگیر در سقف‌ها باید از جنس ایمن و غیربریزنه باشند.

۶-۶-۸- در صورت مسقف شدن فضاهاي نورگیری با مصالح شفاف، در نظرگیری بازشوهاي مناسب و كافي جهت تهويه طبیعی آن الزامي است.

۶-۶-۹- کف تمامی فضاهاي باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیرها و ...) باید دارای شیب‌بندی مناسب، سیستم دفع آبهای سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.

۶-۶-۱۰- در صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زيرزمين يا همکف) به پارکینگ اختصاص داده شود، فضاهاي باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیر، پاسیو) که برای تامين نور و تهويه سطح ساخته شده پیش‌بینی شده‌اند، نباید تا فضای پارکینگ ادامه يابند، ولی قرارگیری نورگیر سقفی فاقد بازشو در حد فاصل پارکینگ و حیاط محصور، به شرط استفاده از مصالح غیربریزنه در برابر ضربه و حرارت، بلامانع است.

۶-۶-۱۱- تهويه پارکینگ‌هاي سه طرف بسته باید از طریق تهويه طبیعی و مصنوعی (به وسیله هواکش‌هاي مناسب) انجام پذيرد.

مشاوره‌چنان جهان - پرس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants		صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهرسازی
۶۴			طرح تفصیلی شهر و شت	جمهوری اسلامی ایران

۶-۷-تراس، بالکن و پیش آمدگی نسبت به ساختمان

۱-حداکثر پیش آمدگی بناها در طبقات فوقانی به سمت فضای آزاد قطعه مالکیت به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آن‌ها به عنوان تراس یا آفتاب‌گیر با رفع مشرفيت دید نسبت به قطعات مالکیت مجاور مطابق بند ۵-۶ و تصویر شماره ۱۳ بلامانع است.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت یا عرض بیش از ۱۵ متر و طول بیش از ۳۰ متر پیش آمدگی می‌تواند حداکثر تا ۱/۵۰ متر مشروط به رعایت حریم اشراف قطعه‌های مالکیت مجاور افزایش یابد.

تبصره ۲: پیش آمدگی مازاد بر ارقام فوق به سمت فضای آزاد قطعات مالکیت مجاز نیست.

۶-۷-پیش زدگی طبقات فوقانی نسبت به حد مالکیت در جداره‌ی بناهای واقع در مجاورت کلیه‌ی گذرها اگر به منظور ایجاد باران گیر احداث شود بلامانع است. در غیر این صورت هرگونه پیش آمدگی نسبت به حد مالکیت در تمامی جهات قطعه‌ی مالکیت ممنوع است. این پیش زدگی نباید به عنوان فضای ساخت تلقی گردد و تنها برای حفاظت بدنه و جداره برای جلوگیری از تقدیر رطوبت است.

تبصره ۱: با توجه به شیبدار بودن سقف در شهر رشت پیش زدگی سقف نسبت به حد مالکیت در بر کلیه‌ی گذرها موجود در شهر رشت تا میزان ۱/۲ متر بلامانع است.

تبصره ۲: اجرای پیش آمدگی در قطعات مالکیت واقع در دوربرگردان‌ها مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه حداکثر در ۵۰ درصد ضلع مشرف به دوربرگردان مجاز است.

تبصره ۳: اجرای پیش آمدگی مذکور صرفا در دوربرگردان‌های گذرها با عرض ۱۰ متر و بیشتر مجاز است.

۶-۷-۳-احادث بالکن به سمت مالکیت مجاور ممنوع است.

۶-۷-۴-حدائق ارتفاع پیش آمدگی از کف گذر تا زیر اولین سقف بنا به میزان ۲/۵ متر است.

۶-۷-۵-حداکثر مجاز پیش آمدگی در محورهای منتخب و مجاز مشروط به از بین نرفتن اشجار گذر و عدم آسیب به تاج درختان رعایت حریم انتقال نیرو، چراغ روشنایی و مبلمان شهری و ... حتی المقدور در قالب طرح‌های بدنه سازی به میزان‌های زیر است:

- گذرهای با عرض ۱۶ تا ۲۰ متر، ۸۰ سانتی‌متر با رعایت ارتفاع حدائق ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف

- گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر، ۱۲۰ سانتی‌متر با رعایت ارتفاع حدائق ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف

تبصره: احداث هرگونه پیش آمدگی در ضلع جنوبی قطعات مالکیتی که ساخت آن‌ها مشرف به گذر می‌گردد ممنوع است.

۶-۷-۶-احادث حداکثر ۶ متر مریع بالکن به ازاء هر واحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ متر مریع و بیشتر و حداکثر ۳ متر مریع به ازای واحدهای با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مریع الزامی است. توصیه می‌گردد تمامی یا بخش مناسبی از این سطح در مجاورت آشپزخانه در نظر گرفته شود.

۶-۷-۷-در تمام مواردی که پیش آمدگی مجاز شمرده می‌شود، لازم است پیش آمدگی در فاصله‌ای معادل با نصف پیش آمدگی از انتهای ساخت بنا محدود شود. (تصویر شماره ۱۹)

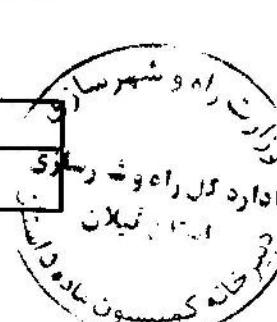
۶-۷-۸-۱-احادث پیش آمدگی بر روی یخ گذرها که یکی یا هر دو دارای عرض کمتر از ۱۶ متر بوده و یا یکی یا هر دو قادر پیاده‌رو باشند، ممنوع است. در این صورت پیش آمدگی مجاز در گذر باید با فاصله‌ای معادل



صفحه

۶۵

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
طرح تفصیلی شهر رشت



پیش‌آمدگی مجاز از شروع پنج خانمه باید. (تصویر شماره ۲۰)

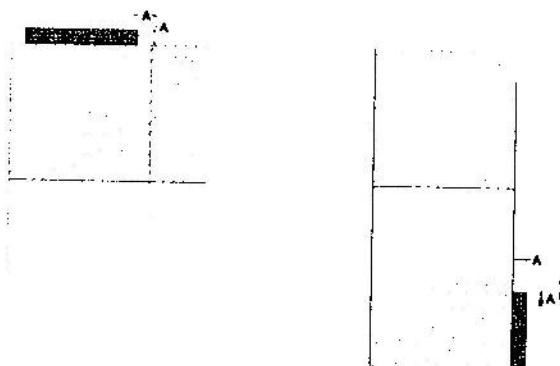
۶-۷-۹-پیش‌آمدگی در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و محورها و گذرهای تاریخی بارعایت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی و تصویب در کمیته سیما و منظر بلامانع است.

۶-۷-۱۰-احداث پیش‌آمدگی و بالکن در سطح ساخت قطعات مالکیت مشرف به معابر زیر با توجه به موارد مندرج در

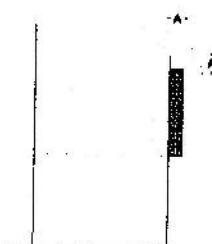
این گزارش بلامانع است:

- امام خمینی از میدان شهرداری تا چهارراه میکائیل
- خیابان سعدی از میدان شهرداری تا پیج سعدی
- خیابان شریعتی از میدان شهرداری تا میدان زرخوب
- خیابان علم‌الهی

۶-۷-۱۱-در صورتی که پیش‌آمدگی در وضع موجود یا احتمالاً در آینده باشه یا چتر شاخه‌های درختان برخورد نماید یا مزاحمت ایجاد نماید، مجاز نخواهد بود.



تصویر شماره ۱۹؛ پیش‌آمدگی مجاز در وضعیت‌های مختلف



تصویر شماره ۲۰؛ پیش‌آمدگی ساختمان نسبت به پنج

مشاوره‌نش جهان - پرس Nejsh-e Jahan-Pers Consultants	صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۶۶	طرح تفصیلی شهر رشت

وزیر راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی
شهر رشت
جمهوری اسلامی ایران

۶-۸-ارتفاع ساختمان

عددهای ارتفاعی تعیین شده در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر رشت حداکثر ارتفاع در نظر گرفته شده برای احداث بنا در قطعات مالکیت است. بدینهی است امکان پرخورداری از ارتفاعات تعیین شده در نقشه‌های مذکور مشروط به رعایت و دارا بودن ضوابط و مقررات مندرج در این قسمت و رعایت کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب مندرج در همین گزارش است. به عبارت دیگر مبنا و ملاک تعیین ارتفاع مجاز برای احداث بنا در هر قطعه مالکیت رعایت کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی و کلیه ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا مندرج در همین گزارش به صورت تأمین است.

الف-تعاريف و ضوابط عام

۶-۱-۸-۱- کد ارتفاعی مصوب، حداکثر ارتفاع تعیین شده در نقشه مصوب ارتفاعات طرح تفصیلی برای هر قطعه مالکیت است.

۶-۲-۸- ارتفاع مجاز ساختمان، حداکثر ارتفاع مجاز بنا در هر قطعه مالکیت است که براساس کد ارتفاعی طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین گزارش تعیین می‌گردد.

۶-۸-۳- طبقه همکف قسمتی از ساختمان است که ارتفاع روی کف آن از سطح معتبر حداکثر ۱۲۰ سانتی متر است.

۶-۸-۴-۴- ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت حداقل $2/20$ متر و حداکثر $2/60$ متر است.

۶-۸-۵- ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی حداکثر برابر $2/20$ متر می‌باشد. (ارتفاع کف تا زیر سقف برابر با $2/80$ متر)

۶-۸-۶- میانگین ضخامت سقف طبقات برابر با 40 سانتی متر است.

۶-۸-۷-ارتفاع جان پناه تراس‌ها، بالکن‌ها و هرگونه پیش‌آمدگی در طبقات ساختمان‌ها از کف تمام شده حداقل ۱/۱۰ متر است.

۸-۸-۸- مبنای تعیین ارتفاع مجاز هر ساختمان عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان در سطح افق تا رقوم کف تعیین شده بر اساس گذر دسترسی مجاور قطعه (صفر صفر گذر مجاور تا خیز سطح شیبدار از بام) تبعصره ۱: اگر گذر مجاور دارای شیب باشد عدد مرجع برای صفر صفر، توازن میانگین گذر مجاور در طول بر قطعه مالکیت است.

تیصره ۲: احداث سقف شیب دار در شهر رشت الزامی است و با توجه به شکل زمین این سقف حداقل دو شیبه بوده و از اینها، شیب نیز باید پیکان باشد به عبارتی در طول شیب شکست صورت نگیرد.

توصیه ۳: از میان شب در احداث یام نسبت به سطح افق در هیچ صورتی نباید از ۳۰ درجه بیشتر شود.

۶-۸-۹- اخذ هرگونه رضایت‌نامه‌ی مابین مالکین هم‌جوار درخصوص درخواست افزایش ارتفاع مجاز ساختمان، افزایش سطح اشغال مجاز و هر درخواستی که مقایر ضوابط مندرج در این گزارش باشد ملاک عمل نبوده و مجاز نیست و اقدام براساس آن برای مرجع صدور پروانه ساختمان الزام‌آور نبوده و ممنوع است. در هر صورت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب مندرج در همین گزارش ملاک عمل است.

۶-۸-۱۰- ارتفاعات طرح تفصیلی، حداکثر ارتفاع مجاز و سقف ارتفاعی است که با ضوابط ارتفاعی مندرج در جداول شماره ۲۱، ۲۲، ۲۳ و ۲۴ و با رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در این گزارش محدود و تعیین می‌شود.

۶-۸-۱۱- ارتفاع قطعات مالکیت واقع در حریم مصوب بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری منوط به تأیید اداره کل میراث فرهنگی و یا ضوابط طرح یافته تاریخی مصوب شهر رشت است.

۶-۸-۱۲- ارتفاع قطعات مالکیت واقع در حرائم مصوب امنیتی مراکز خاص تابع ضوابط مصوب مربوطه است.

۶-۸-۱۳- حداکثر ارتفاع کرسی در ساختمان‌های مسکونی برابر با ۱۲۰ سانتی‌متر و در ساختمان‌های با کاربری مختلف (تجاری - مسکونی - خدماتی) برابر با ۶۰ سانتی‌متر است. ارتفاع کرسی جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.

تبصره ۱: در این حالت توصیه می‌شود نورگیری فضای زیرزمین از طریق کاهش سطح اشغال بنا در طبقات زیرزمین و همکف به نحو مطلوب صورت پذیرد. بدینه است استفاده از سطح کاهش یافته از زیربنا جهت نورگیری فضای زیرزمین صرفاً جهت گلکاری و فضای آزاد مجاز بوده و استفاده از این سطح جهت ارتباطات عمودی حداکثر به میزان ۲۵ درصد سطح کل بلامانع است.

تبصره ۲: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلوم جسمی - حرکتی مطابق مصوبه ۱۳۷۸/۱۰/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص احداث کرسی الزامی است.

۶-۸-۱۴- احداث واحدهای تجاری در زیرزمین ممنوع است.

۶-۸-۱۵- احداث واحد مسکونی در زیرزمین ممنوع است.

۶-۸-۱۶- احداث ساختمان در قطعه‌های حدفاصل قطعات با تعداد طبقات و ارتفاع بیشتر نسبت به کدپنهای تعیین شده در طرح تفصیلی پس از رعایت شروط زیر و بدون تغییر در کدپنهای اصلی (یک طبقه مازاد نسبت به کدپنه تعیین شده و حداکثر به میزان $\frac{2}{3}$ متر مازاد بر کد پنه مربوطه) مجاز است:

- تنها شامل یک قطعه مالکیت در حدفاصل دو قطعه با تعداد طبقات بیشتر باشد.

- قطعه‌های مالکیت طرفین پلاک (با تعداد طبقات بیشتر) باید دارای پایانکار صادره تا پایان سال ۹۴ بوده با بر اساس پروانه ساختمانی که دارای طبقه بیشتر از کد پنه طرح تفصیلی است، عملیات ساختمانی را حداقل در حد اجرای فونداسیون آغاز نموده باشد.

- تمامی الزامات طرح تفصیلی از جمله سرانهی فضای باز به ازای هر واحد فعالیتی و تأمین پارکینگ در قطعه فراهم باشد.

ارتفاع مجاز ساختمان‌ها بر اساس کدپنهای، مطابق جداول سه گانه ۲۱ است.

جدول شماره ۱-۲۱: ضوابط ارتقایی مربوط به پهنه سکونت

R ۲۰۱	R ۲۰۲	R ۲۲۱	R ۲۲۲	R ۲۲۳	R ۲۲۴	R ۲۱۲	R ۲۱۱	R ۱۳۳	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۱۲	R ۱۱۱	کد سه رقمی
برای هر طبقه مترا ۲/۰															ارتفاق ساختمان از
اضلاع شود (تا کد ارتفاقی مصوب)	۲۲/۲	۱۲/۶	۹/۴	-	۷/۶	۷/۸	۱۹	۱۹	۱۵/۸	۱۵/۸	۱۲/۶	۹/۴	۷/۶	دروزی پساده به ساختمان	
															لشکای خیر شیب ستقد ساختمان تا کت معیر مجاور

تبصره: احداث پیلوت در قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع متنوع است. تأمین پارکینگ در این قطعات با استفاده از اختلاف سطح در کرسی چینی و شکست در طبقات باید راه حل یابی شود. (همانند کد (R111)

^{۲۱} جدوا، شماره ۲-۳؛ ضوابط اوقافی، مربوط به پنهان فعالیت

جدو، شما؛ ۳-۲۱: ضوابط ارتفاعی مربوط به پنهانه مختلط سکونت- فعالیت

M ۱۲۲	M ۱۲۳	M ۱۲۴	M ۱۲۵	M ۱۲۶	M ۱۲۷	M ۱۲۸	M ۱۲۹	M ۱۳۰	M ۱۳۱	M ۱۳۲	M ۱۳۳	کد سه رقمی
-	۱۹/۸	۱۹/۸	۱۹/۸	۱۹/۸	۱۹/۸	۱۰/۲	۱۹/۸	۱۹/۸	۲۳	ارتفاع ساختمان از لامتدای خیز شیب سقف ساختمان تا کف معتبر مجاور ورودی پیاده به ساختمان	M	

ب- ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر

جداول مندرج در بند ۸-۶ مبنای تعیین ارتفاع ساختمان‌ها در کد پهنه‌های طرح تفصیلی شهر رشت است. بدینهی است، فصل الخطاب پهنه‌ها در شهر رشت، نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب و کدپهنه‌های مندرج در آن است. موارد مندرج در این بند برای آن دسته از قطعه‌هایی که از تفکیک اراضی در محدوده‌ی مصوب شهر رشت بدمست خواهد آمد مینا خواهد بود.

۱۶-۸-۱- ارتقایات مندرج در جدول شماره ۲۲ مشروط به دارا بودن شرایط تعیین شده در جدول شماره ۲۳ رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمنی مندرج در این گزارش و در حد تراکم مجاز ساختمنی مطابق حدوداً، شماره ۲۲ تا کد اتفاقی مصوب طرح تفصیلی مجاز است.

جدول شماره ۲۲- ضوابط ارتفاعی عام ساختمان‌ها در شهر رشت بر اساس عرض معتبر مجاور

عرض گذر مجاور ساختمان	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معتبر تا خیز شبیب سقف ساختمان
کمتر از ۸ متر	۹/۴ متر (دو طبقه روی پیلوت)
۸	۱۲/۶ متر (سه طبقه روی پیلوت)
۱۰	۱۵/۸ متر (چهار طبقه روی پیلوت)
۱۲	۱۹ متر (پنج طبقه روی پیلوت)
۱۶ متر و بالاتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح تفصیلی

۶-۱۷- ملاک عمل برای عرض گذر، خط بدنی مصوب و با رعایت عرض غالب گذراست.

۶-۱۸- عرض دور برگردان‌ها و عقب‌نشینی‌های موردی یا گشایش‌های مقطعي در گذرها ملاک عمل تعیین ارتفاع

مجاز ساختمان نیست.

۶-۱۹- در تعیین ارتفاع قطعات مالکیت مجاور با بیش از یک گذر، در صورت داشتن دسترسی، ملاک تعیین ارتفاع

گذر با عرض بیشتر است.

پ- ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه

۶-۲۰- ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۲۳ مشروط به دارا بودن شرایط مندرج در جدول شماره ۲۲ و رعایت سایر

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین گزارش و در حد تراکم مجاز مطابق با جدول شماره

۲۳ و تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی مجاز است.

جدول شماره ۲۳: ضوابط و مقررات عام ارتفاعی براساس مساحت خالص عرصه

مساحت خالص عرصه	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مسکونی از سطح معتبر تا خیز شبیب سقف ساختمان
۱۰۰ مترمربع	۷/۶ متر (۲ طبقه روی کرسی)
۱۵۰ مترمربع	۹/۴ متر (۲ طبقه روی پیلوت)
۲۰۰ مترمربع	۱۲/۶ متر (۳ طبقه روی پیلوت)
۲۵۰ مترمربع	۱۵/۸ متر (۴ طبقه روی پیلوت)
۳۵۰ مترمربع	۱۹ متر (۵ طبقه بر روی پیلوت)
۳۵۱ مترمربع و بیشتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح تفصیلی

تبصره ۱: ضوابط مربوط به پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع مندرج در جدول شماره ۸ فوق الذکر صرفاً

مشمول پلاک‌های مسکونی موجود و دارای اسناد مالکیت رسمی ششده‌انگ و منشاء یا ساختمان‌های مسکونی قدیمی

و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ یا تفکیکی مصوب و فاقد آرای ماده ۱۰۰ و یا باقیمانده ایجاد شده بر اثر اجرای

طرح‌های عمرانی مصوب است.

تبصره ۲: ضوابط جدول فوق الذکر صرفاً مشمول قطعات مالکیت با کاربری مسکونی است.

۶-۲۱- مساحت ملاک عمل، مساحت عرصه خالص پلاک پس از رعایت و کسر عقب‌نشینی‌ها و تعریض گذر می‌باشد.



۶-۲۲-۸- ارتفاع قطعات مالکیت با قولنامه عادی و فاقد اسناد مالکیت شش دانگ و مشاع با مساحت کمتر از حد نصاب

تفکیک (کمتر از ۲۰۰ متر مربع) حداکثر برابر با ۷/۶ متر (دو طبقه از سطح معبر بدون پیلوت) است.

تبصره: قطعات مالکیت فوق الذکر که دارای ساخت قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ هستند از ضابطه فوق الذکر

مستثنی بوده و تابع کد ارتفاعی مصوب و ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و

ساختمانی مندرج در همین گزارش است.

ت- ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

۶-۲۳-۸- براساس جدول شماره ۲۴ تراکم ساختمانی پایه برابر با ۸۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۲۷۰٪ است. (به

غیر از مسکونی ویژه بلندمرتبه)

۶-۲۴-۸-۶- در صورت تامین پارکینگ در حد مقرر در فضای پیلوت یا طبقه همکف و در صورتی که مساحت زیربنای

باقیمانده در طبقات مذکور حداقل ۶۰ متر مربع باشد سطح مذکور به صورت واحد مسکونی مستقل مجاز

خواهد بود. در این صورت پیلوت یا طبقه همکف در حد زیربنای واحد مسکونی به طور کامل جزء تراکم

ساختمانی در نظر گرفته شده و محاسبه می‌شود. در این صورت تامین سرانه فضای باز به ازای هر واحد

مسکونی برای این واحد نیز الزامی است.

جدول شماره ۲۴: ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

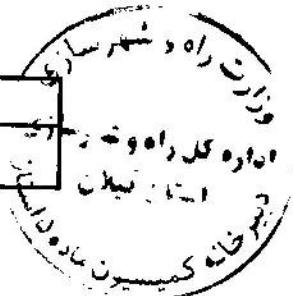
حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد) ^(۱)	حداکثر سطح اشغال مجاز (درصد) ^(۲)	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معبر تا خیز شب سقف ساختمان (متر) ^(۳)	تعداد طبقه
۱۲۰	۸۰	۷/۶	۲ طبقه روی زمین (با کرسی)
۱۲۰	۶۰	۹/۴	۲ طبقه روی پیلوت
۱۶۵	۵۵	۱۲/۶	۳ طبقه روی پیلوت
۲۰۰	۵۰	۱۵/۸	۴ طبقه روی پیلوت
۲۵۰	۴۰	۱۹	۵ طبقه روی پیلوت
۲۷۰	۴۵	۲۲/۲	۶ طبقه روی پیلوت
۶۰۰	۳۰	برای هر طبقه ۳/۲۰ متر اضافه شود (تا کد ارتفاعی مصوب) مرتبه	۷ طبقه روی پیلوت و بالاتر (بلند)

(۱) ارتفاع قائم از بالاترین نقطه ساختمان تا خیز شب با زاویه حداکثر ۳۰ درجه به ارتفاع مجاز ساختمان افزوده می‌شود.

(۲) نسبت به مساحت خالص عرصه

تبصره: واحد مسکونی در صورت قرارگیری در کد ارتفاعی ۰-۰+۸۰ جزء طبقه همکف منظور می‌گردد.

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۷۱	طرح تفصیلی شهر رشت



صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۷۱	طرح تفصیلی شهر رشت

۶-۹- نحوه محاسبه تراکم ساختمانی

۶-۹-۱- موارد زیر جزو سطح تراکم ساختمانی منظور نخواهد شد.

- فضاهای مجاز در زیرزمین که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی شود، عبارت است از:

- راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.

- پارکینگ، انباری مسکونی و نمازخانه و سرویس بهداشتی و سایت کامپیوتر و محل بازی کودکان و اتاق تأسیسات

(مکانیکی، برقی)

- فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجتمع های ۱۰ واحدی و بیش تر به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع

استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصرآ مورد استفاده ساکنان باشد.

- فضاهای مجاز در طبقه همکف که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی شود، عبارت است از:

- راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.

- لایی و سرسرای ورودی

- پارکینگ، انباری مسکونی و سرویس بهداشتی و محل بازی کودکان

- اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی) به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین)

- اتاق اطلاعات یا نگهبانی حداقل به مساحت ۱۲ مترمربع

- سرایداری جهت مجتمع های مسکونی ۱۰ واحدی و بیش تر، به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع

- فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجتمع های ۱۰ واحدی و بیش تر به مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (در

صورت عدم احداث در زیرزمین)

- استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصرآ مورد استفاده ساکنان باشد.

- فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی شود، عبارت است از:

- راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.

- خریشه و انباری مسکونی در زیرشیروانی

- پیشآمدگی سقف نهایی (دامنه بام)

- بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان های بلندمرتبه (پنج طبقه روی پیلوت و بالاتر)،

(موارد این بند جزو زیرینا نیز، محاسبه نمی شود).

- فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه مختلط و فعالیت منظور نمی شود، عبارت است

از:

- پیشآمدگی سقف نهایی (دامنه بام)

- بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان های بلندمرتبه (پنج طبقه روی پیلوت و بالاتر)

تیصمه: به جزء محل پارک خودرو و انباری که می تواند در اختصاص واحدهای مسکونی یا سایر فعالیت ها در مجموعه ساختمانی

قرار گیرد، سایر فضاهای یاد شده فوق کلاً مشاع و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

۶-۹-۲- نیمی از مساحت ایوان و بالکن در تراکم ساختمانی محاسبه می شود.



۶-۳-۹- نورگیرهای که مساحت آنها بین ۷ مترمربع تا ۱۲ مترمربع (موارد مندرج در بند ۵-۶) است جزء تراکم ساختمانی محاسبه نخواهد شد.

۶-۴- کلیه عقب نشینی‌های مازاد بر خط بدن در محدوده مالکیت در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی در صورتی که حداکثر $16 \frac{1}{2}$ متر اختلاف سطح با گذر داشته باشد و بدون مانع، درب ورودی شیشه‌ای و ... متصل به گذر عمومی باشد جزء تراکم ساختمانی محاسبه نخواهد شد.

تبصره ۱: در پلاک‌های شمالی (در به حیاط) سقف ورودی می‌تواند از حد مالکیت حداکثر به میزان 15 سانتی‌متر تجاوز نماید و حداکثر ارتفاع آن 2 متر در نظر گرفته شود.

۶-۵- برای محاسبه عوارض، سطح یک واحد پارکینگ با فضای مانور 25 مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

۶-۶- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع‌های مسکونی (جدول شماره 5 مانند دستگاه پله، سرسرا، راهرو، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم ساختمانی نخواهد شد.

۶-۷- حداقل مساحت زیر بنای مفید یک واحد مسکونی 60 مترمربع، یک واحد خدمات دفتری 50 مترمربع، یک واحد تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای 25 مترمربع، یک واحد تجارتی شهری (منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای) 50 مترمربع است.

تبصره ۱: کاهش مساحت واحدهای فعالیتی (تجارتی - خدماتی)، پس از تأمین پارکینگ موظف تا حد 20 درصد نسبت به حدنهای پیشگفتہ، برای احداث فعالیت‌های مجاز بلامنع است.

تبصره ۲: حداقل عرض دهنۀ واحد تجارتی نباید از 3 متر کم‌تر باشد.

۶-۸- پتانچه ارتفاع پیلوت حداکثر به میزان 260 متر از کف تا زیر سقف باشد و صرفاً به عنوان پارکینگ و انباری مورد استفاده قرار گیرد در سطح اشغال مجاز جز تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

۶-۹- در کاربری‌های مسکونی، حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز در طبقه همکف، به اضافه ایوان، حداقل 70% سطح خالص عرصه است.

تبصره ۱: در مجموعه‌های تجارتی و کاربری‌های خدماتی حداقل سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز و حداقل 80% خالص عرصه (منطبق با سطح اشغال مجاز مندرج در جداول 8 و 9 پهنه‌های فعالیت و مختلط) مشروط به این که زیرزمین صرفاً به عنوان پارکینگ، تاسیسات و دستگاه پله مورد استفاده قرار گیرد.

اداره کل راه و شهرسازی	استان: تهران	محله: ۱۰۰۰	ردیف: ۱۰۰
ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	طرح تفصیلی شهر رشت	صفحه: ۷۲	صفحه:
Naqsh-e Jahan-Pars Consultants			
مشاوره‌سازی جهان - پارس			

۶-۱۰- ضوابط و مقررات پارکینگ

الف- تعاریف واژه‌های کلیدی

پارکینگ: فضایی است که مطابق معیارهای تعیین شده در این ضوابط امکان پارک خودروی متعارف در آن وجود داشته باشد.

ابعاد پارکینگ: ابعاد لازم برای پارک خودرو در این ضابطه، فضایی با ابعاد 2.5×5 متر و به شکل مستطیل است.

پارکینگ سرپوشیده: پارکینگی است که در فضای پیلوت و در زیر ساختمان و زیرزمین یا به صورت طبقاتی احداث می‌شود.

پارکینگ روباز: پارکینگ در فضای باز قطعه مالکیت بدون سقف و یا با سقف سبک و غیر محصور، حداکثر در $\frac{1}{25}$ سطح کل قطعه زمین و در خارج از مقر اصلی ساختمان که جانمایی آن با جدول یا فضای سبز در سایت

پلان طراحی و اجرا می‌شود این محدوده، مازاد بر سرانه فضای بازبه ازای هر واحد مسکونی است.

پارکینگ مکانیزه: پارکینگی است که در آن انتقال خودرو به محل پارک به صورت خودکار و توسط دستگاه‌های مکانیکی انجام می‌شود.

پارکینگ موظف: پارکینگی که برای استفاده صرف کارکنان واحد فعالیتی باید اختصاص یابد.

پارکینگ مراجعان: فضای مورد استفاده برای پارک خودروی مراجعان به اماکن و فضاهای خدماتی همچون مراکز تجاری، مراکز دولتی، ورزشی، درمانی و ... که در زمان محدود قابلیت استفاده عمومی داشته باشد. این فضا مازاد بر فضای پارک خودروی کارکنان این فعالیت‌ها باید در محل کاربری مورد مراجعه نامین شده و یا در مکان مناسب از سوی سازنده و یا بهره‌بردار ارائه شود.

دسترسی ورود و خروج: مسیر تردد خودرو از بر قطعه تا محل پارکینگ که جزئیات آن منطبق بر این ضوابط و به شکل مسطح یا شیبدار است.

پارکینگ مزاحم: چنان‌چه پارک یک خودرو مانع برای پارک و یا جابجایی خودروی دیگری ایجاد کند، پارکینگ مزاحم تلقی می‌شود و استفاده از آن به غیر از موارد تصریح شده در این ضابطه تحت هر شرایطی مطلقاً ممنوع است.

زیرینای مفید واحدهای فعالیتی (تجاری، خدماتی و مانند آن): شامل سطوح قابل بهره‌برداری به صورت تجاری و خدماتی اعم از سطوح اختصاص یافته به عرضه کالا و خدمات، بالکن تجاری - آثاری و مانند آن در ساختمان‌های تجاری - خدماتی و مختلط (بهنه‌های M, S)، که بیش از یک واحد فعالیتی را دربرمی‌گیرد و به کسر مشاغل مندرج در جدول شماره ۵

زیرینای مفید مسکونی: شامل سطوح قابل بهره‌برداری برای سکونت و احتساب بالکن بر اساس ضوابط محاسبه سطح زیرینا به کسر مشاغل ساختمان.

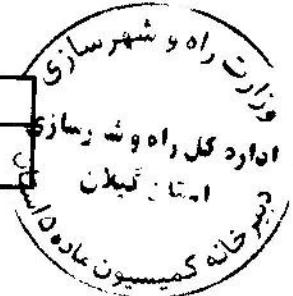
ب- پارکینگ‌های مورد نیاز و الزامی

- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها و کاربری‌های متنوعی برخوردارند

معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌های فهرست شده در بندۀ زیرین

است.

مشاوره‌شناسی جهان-پاس Neqshe Jahan-Pets Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۷۴		طرح تفصیلی شهر رشت



- جداسازی پارکینگ‌های غیرمسکونی از مسکونی چه درخصوص وروdiها و چه مکان پارک خودرو در پنهانه‌های مختلط الزامی است.

تبصره ۱: در جداول زیر چنان چه به نوع پارکینگ اشاره نشود منظور پارکینگ سرپوشیده است.

تبصره ۲: در محاسبه‌ی تعداد پارکینگ مورد نیاز اگر نتیجه عدد اعتباری باشد، برای اعشار کمتر از ۰/۵ عدد صحیح کمتر و برای اعشار

بیش از ۰/۵ عدد صحیح بیشتر باید اعمال گردد.

تبصره ۳: تفکیک پارکینگ‌های موقوف (کارکنان) و مراجعان به منظور ارائه خدمات مناسب به مراجuan این مراکز توصیه می‌شود.

۶-۱۰- مسکونی

گروه اصلی کاربری	گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ موردنیاز
	در مجتمع‌های مسکونی، آپارتمانی با واحد مسکونی به مساحت زیربنای مفید کمتر با مساوی ۱۸۰ مترمربع یا نکواحد مسکونی مستقل با مساحت فوق	به ازای هر واحد مسکونی (۱) یک پارکینگ
	- در مجتمع‌های مسکونی، آپارتمانی با واحد مسکونی به مساحت زیربنای مفید بیشتر از ۱۸۰ مترمربع و با تک واحد مسکونی مستقل با مساحت فوق	به ازای هر واحد مسکونی (۲) دو پارکینگ
مسکونی	در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۲۴ واحد مسکونی	تأمین ۱۵ درصد مازاد برمجموع واحده برای پارکینگ مهمان الزامی است. بیویه در فضای پارکینگ در محوطه
	خوابگاه دانشجویی	به ازای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنای مفید (۱) پارکینگ سرپوشیده یا روباز

تامین پارکینگ مسکونی بدون تراحم بوده و پذیرش پارکینگ‌های دارای تراحم در پنهانه مسکونی توسط شهرداری به

شرح زیر امکان‌پذیر است:

۱- تامین پارکینگ‌های الزامی از یک تا ۵ واحد مسکونی بدون تراحم

۲- تامین پارکینگ‌های الزامی برای ۶ تا ۸ واحد مسکونی: به ترتیب ۵، ۴ و ۶ واحد بدون تراحم و ۲ پارکینگ با تراحم ۱ به ۱

۳- تامین پارکینگ‌های الزامی برای ۹ تا ۱۲ واحد مسکونی: به ترتیب ۵، ۶، ۵ و ۸ واحد بدون تراحم و ۴ پارکینگ با تراحم ۲ به ۲

۴- تامین پارکینگ‌های الزامی برای ۱۲ واحد مسکونی و بیشتر: حداکثر ۶ واحد با تراحم ۳ به ۳ و مابقی بدون تراحم

تبصره ۱: برای ساختمان‌های مسکونی ویلایی، پارک فقط یک خودرو در محوطه، به شکل باراندار سرپوشیده مجرزا از ساختمان (بدون دیوار) مجاز است و جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. حداکثر سطح مجاز جهت سرپوشیده کردن ۲۵ مترمربع است و جزو سرانه فضای باز واحد مسکونی محسوب نمی‌شود.

تبصره ۲: برای واحدهای مسکونی به مساحت زیربنای مفید بیشتر از ۱۸۰ مترمربع، بالزوم در نظرگیری تعداد دو

(۲) پارکینگ برای هر واحد، جانمایی خودروها به نحوی که فقط مراحم یکدیگر باشند، بلامانع است.

تبصره ۳: اختصاص بیش از یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی در کلیه ساختمان‌ها بلامانع است.

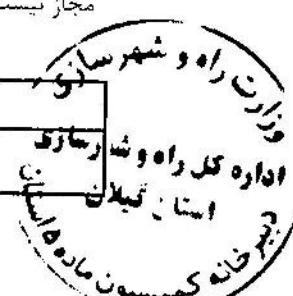
استفاده از فضای آزاد برای پارکینگ اختصاصی در آپارتمان‌ها مجاز نیست، مگر آن که مازاد فضای باز به

ازای هر واحد مسکونی (سرانه فضای باز) تامین شده باشد.

تبصره ۴: اختصاص تا حداکثر ۲۰ درصد از مجموع فضای باز قطعه‌ی مالکیت برای احداث سطح شیبدار (رمپ) به

منقوله دسترسی به پارکینگ در پنهانه مسکونی مجاز است. مقادیر بیش از آن تخلف محسوب شده و به هیچ وجه

جاز نیست.



۶-۱۰- تجاري

گروه فرعی کاربری	گروه اصلی	حداقل پارکینگ موردنیاز
تجاري منفرد در بر معتبر با کدبهنه (صرفای یک واحد فعالیتی) S11		- هر واحد تجاري منفرد یک (۱) پارکینگ با هر مساحت - هر واحد تجاري ۵۰ مترمربع و بیشتر به ازای هر ۵۰ مترمربع یک (۱) پارکینگ
مجتمع‌های تجاري با کدبهنه‌های S12-S21-S22-S23		- حداقل ۲۰ واحد تجاري به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاري یک پارکینگ - ۲۱ تا ۵۰ واحد تجاري به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاري ۱.۵ پارکینگ - داراي حداقل ۵۱ واحد تجاري و بالاتر به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاري دو پارکینگ * به ازاي هر ۱۰ واحد پارکينگ موظف ، در نظر گرفتن یک محل پارکينگ انتظار موقت با طراحی مناسب در پيش ورودي مجتمع‌های تجاري، الزامي است.
تجاري با کدبهنه S11		- پارکينگ موردنیاز برای قسمت A= تجاري مطابق با خواص تجاري منفرد در بر معتبر - پارکينگ موردنیاز برای سایر فضاهای موجود در آن بنا، بر اساس ضوابط مربوط به کاربری‌ها و تصریف‌های موردن استفاده هم نام اشاره شده در این ضوابط = کل پارکينگ موردنیاز $P=A+B$
تجاري و خدماتی - مختلط		- به ازاي هر ۲۵ مترمربع زيربنای تجاري مفید یک پارکينگ سريوشيده يا رو باز هم برای مراجعين و هم کارکنان - طراحی پيش ورودي برای پياده- سوار الراصی است) - به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای مفید ۲ واحد پارکينگ (یک واحد برای تامين پارکينگ موظف و یک واحد برای تامين پارکينگ مراجعن)
دفتر کار شامل مجتمع خدمات دفتری، دفاتر مهندسي و دفاتر و کلا با کدبهنه‌های M, S		- به ازاي هر ۱۰۰ مترمربع زيربنای مفید دو (۲) پارکينگ (یک واحد برای تامين پارکينگ موظف و یک واحد برای تامين پارکينگ مراجعن)
دفاتر قانونی به استثناء مشاغل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، سرپرستی و امور اداری بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری و قورض الحسنة		- به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای مفید دو (۲) پارکينگ (یک واحد برای تامين پارکينگ موظف و یک واحد برای تامين پارکينگ مراجعن)
دفاتر خدمات پستی و پيش‌خوان خدمات عمومی و دولتی با کدبهنه‌های M, S		- به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای مفید ۲ واحد پارکينگ (یک واحد برای تامين پارکينگ موظف و یک واحد برای تامين پارکينگ مراجعن)
شعب بانک و موسسات مالی - اعتباری و موسات قرض الحسنة با کدبهنه‌های M, S		- به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای مفید ۲ واحد پارکينگ (یک واحد برای تامين پارکينگ موظف و ۳ واحد برای تامين پارکينگ مراجعن)
آذانس کوایه اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل با کدبهنه‌های M, S		- به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای مفید ۲ واحد پارکينگ (یک واحد برای تامين پارکينگ موظف و یک واحد برای تامين پارکينگ مراجعن)
آذانس کوایه اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل با کدبهنه‌های M, S		- حداقل مساحت پارکينگ در فضای باز و سرپوشیده ۶۰ مترمربع به نحوی که امکان پارک سه خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.
مطب پزشکان - مجتمع پزشکان (بیش از ۲ واحد) و آزمایشگاه‌ها و مرکز تشخیص پزشکی با کدبهنه‌های M, S		- به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای ۱۰۰ مترمربع در فضای باز و سرپوشیده به نحوی که امکان پارک ۶ خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.
داروخانه		- به ازاي هر ۵۰ مترمربع زيربنای ۲ پارکينگ سريوشيده يا رو باز (۲ واحد برای تامين پارکينگ موظف و ۲ واحد برای تامين پارکينگ مراجعن) ایجاد عقب‌نشیمنی مضاعف از بر گذر اصلی توسيع می‌شود.
رستوران- تالار پذيرايی و جشن‌ها		- به ازاي هر ۵ مترمربع زيربنای مفید ۲ واحد پارکينگ
فضالیت‌های تعمیرگاهی صجاز و سبک		- به ازاي هر ۲۰ مترمربع فضای مفید ۱ واحد پارکينگ
ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی		
طرح تفصیلی شهر رشت		



تبصره ۱: در فروشگاه‌های تجاری بزرگ و چند منظوره (فروشگاه‌های زنجیره‌ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه، حداقل با مساحت زیربنای ۰۵۰ مترمربع)، مجموع پارکینگ‌های موردنیاز بر اساس این ضبطه هم برای مراجعت و هم برای کارکنان قابل بهره‌برداری است و همچنین علاوه بر طراحی فضای پیش‌وروودی برای مراجعت پیاده، لازم است پیش‌وروودی به منظور پیاده و سوار نمودن مراجعت در نظر گرفته شود.

تبصره ۲: در معابر اصلی دارای پیاده‌رویا عرض حداقل ۴ متر، در صورتی که مالک نسبت به عقب‌سازی به منظور تأمین پارکینگ مراجعت اقدام نماید و سطح عقب‌سازی شده قابل العاقب به پیاده‌روی و بوده و امکان احداث پارک حاشیه‌ای نیز فراهم شود، فضای پارکینگ تأمین شده می‌تواند به عنوان پارکینگ مراجعت محاسبه گردد.

۶-۱۰-۳-آموزشی

گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ موردنیاز
مهندسکوک، کودکستان، دبستان	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱ پارکینگ سروپوشیده یا روباز (ایجاد پیش-ورودی با عقب‌نشینی مطابق از معبر جهت انتظار الزامی است)
دبیرستان و هنرستان و مدارس راهنمایی	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۲ پارکینگ سروپوشیده یا روباز (ایجاد پیش-ورودی با عقب‌نشینی مطابق از معبر جهت انتظار الزامی است)

۶-۱۰-۴-آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای

گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ موردنیاز
دانشگاه‌ها و موسسات آموزش عالی دولتی، آزاد، غیرانتفاعی و موسسات پژوهشی	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱ پارکینگ سروپوشیده یا روباز
آموزش فنی حرفه‌ای	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱ پارکینگ سروپوشیده یا روباز

۶-۱۰-۵-بهداشتی - درمانی

گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ موردنیاز
مراکز بهداشتی، درمانی - کلینیک و درمانگاه	- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای ۳ پارکینگ سروپوشیده یا روباز (۲ واحد برای تامین پارکینگ موظف و ۱ واحد برای تامین پارکینگ مراجعت)
بیمارستان	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۴ پارکینگ سروپوشیده یا روباز (۲ واحد برای کارکنان و ۲ واحد برای مراجعت)

تبصره: ایجاد محل توقف مراجعت برای سهولت در پیاده و سوار کردن الزامی است.

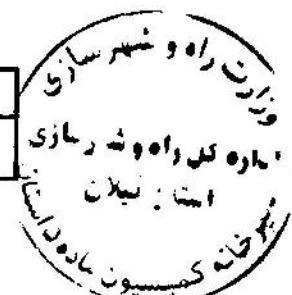
۶-۱۰-۶-ورزشی

گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ موردنیاز
بانگاه/ سالن ورزشی فاقد جایگاه نمایشگر	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز
سالن ورزشی دارای جایگاه نمایشگر	- به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت نمایشگر ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز
استخر شنا	- به ازای هر ۵ مترمربع زیربنای ۴ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز
استادیوم	- مطابق ضوابط و مقررات تصویبی استادیوم در کمیسیون ماده ۵

۶-۱۰-۷-فرهنگی

گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ موردنیاز
کتابخانه و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان - خانه محله	- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۲ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز (۱ واحد برای کارکنان و ۱ واحد برای مراجعت)

صفحه	صوابی و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۷۷	طرح تفصیلی شهر و شهروند



- به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت نمایشگر ۱ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز - به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز (۱ واحد برای کارکنان و ۱ واحد برای مراجغان)	سینما و تئاتر و سالن اجتماعات مجموعه‌های فرهنگی-خدماتی، فرهنگی-برای کارکنان و ۱ واحد برای مراجغان)
--	---

۶-۱۰-۸- مذهبی

حداقل پارکینگ موردنیاز	گروه فرعی کاربری مسجد، حسینیه و بقای مسبرکه مجموعه‌های مذهبی- فرهنگی
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز	
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز	

۶-۱۰-۹- تفریحی- گردشگری

حداقل پارکینگ موردنیاز	گروه فرعی کاربری هتل و هتل-آپارتمان و مهمان پذیر خدمات تفریحی (مجموعه‌های تفریحی، شهربازی، باغ وحش و ...)
- به ازای هر ۵ آنلای در هتل ۱ واحد پارکینگ و در هتل- آپارتمان به ازای هر آپارتمان زیر ۱۰۰ مترمربع نیم واحد پارکینگ و بزرگتر از آن ۱ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز	
- به ازای هر ۷۵ مترمربع فضای مفید اداری- تجاری و سالنهای همایش، پذیرایی و فضای ورزشی تأمین یک واحد پارکینگ در هتل‌ها و هتل-آپارتمان‌ها الزامی است.	

۶-۱۰-۱۰- اداری-انتظامی

حداقل پارکینگ موردنیاز	گروه فرعی کاربری اداری-انتظامی
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ، سروشیده با رویاز	

تبصره: به ازای هر ۱۰ واحد پارکینگ موظف، تأمین ۱ واحد پارکینگ برای مراجuhan الزامی است.

۶-۱۱-۱۰- فعالیت‌های تولیدی- صنعتی ذیل گروه الف سازمان حفاظت محیط زیست

حداقل پارکینگ موردنیاز	گروه فرعی کاربری کارگاه‌ها صنایع غیر مراحم
به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز	
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ سروشیده با رویاز	

۶-۱۲-۱۰- حمل و نقل و انتبار

حداقل پارکینگ موردنیاز	گروه فرعی کاربری انبار پایانه حمل و نقل بار پایانه حمل و نقل مسافر
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد برای کارکنان سروشیده با رویاز - تعداد و محل انتظار برای تخلیه یا بارگیری کالا با ارائه طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌شود.	
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد برای کارکنان سروشیده با رویاز تعداد و محل انتظار برای تخلیه یا بارگیری کالا با ارائه طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌شود.	
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد برای کارکنان سروشیده با رویاز - تعداد و محل انتظار برای خودروهای جمعی (توبوس، می‌توبوس، سواری و مانند آن) با ارائه طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌شود.	

۶-۱۳-۱۰- فضای سبز عمومی

مکلف مشاور جهان- پارس Negative Jahan-Pars Consultants	صفحه ۷۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت
---	-------------------	---



حداکل پارکینگ موردنیاز	گروه فرعی کاربری
- به ازای هر ۲۵۰ مترمربع فضای سبز ۱ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز	بوستان‌های منطقه‌ای و شهری

تبصره: تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز فضاهایی که در عرصه‌ی بوستان‌ها احداث می‌شوند مازاد بر آن چه که برای فضای سبز تأمین شده و منطبق با نوع فعالیت و عملکرد فعالیت موجود باید تأمین گردد.

ب- ضوابط عام احداث پارکینگ

۶-۱۴-۱۰- محل استقرار پارکینگ با توجه به موارد پیشگفته در پیلوت و زیرزمین در محدوده‌ی سطح اشغال مجاز و یا در فضای باز با رعایت تمهیدات فنی و ایمنی است.

تبصره: احداث پارکینگ طبقاتی در کلیه کاربری‌های عمومی با رعایت تمهیدات فنی و ایمنی و سازه مناسب و اخذ تأییدیه‌های لازم از معاونت حمل و نقل و ترافیک و سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رشت مجاز است. تأمین پارکینگ در سایه کنسول، چنان‌چه مساحت آن به عنوان سطح اشغال محسوب گردد، مجاز است.

تبصره: ایجاد سایه‌بان در تراز کف طبقه اول در حیاط اصلی با پیش‌روی به عرض حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر در همکف و مازاد بر سطح اشغال مشروط بر عدم احداث هر گونه مستجدّثات بلامانع است بدیهی است این میزان نباید با کسر فضای باز به ازای هر واحد مسکونی توازن گردد.

تبصره: احداث پارکینگ در طبقات بالای همکف در پهنه‌های سه‌گانه R, S, M با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع که بر آن حداکل ۱۲ متر بوده و در مجاورت خیابان با عرض حداقل ۲۰ متر باشد با تهیه گزارش امکان‌سنجی و موافقت کمیسیون ماده ۵، امکان‌پذیر است.

۶-۱۵-۱۰- نحوه جانمایی خودروها در پارکینگ باید با توجه به ستون‌گذاری تعیین گردد. در این خصوص لازم است موقعیت و ابعاد ستون‌گذاری بر اساس نقشه‌های سازه بر روی پلان معماری منعکس گردد.

۶-۱۶-۱۰- ارائه نقشه‌ی پارکینگ با توجه به مندرجات این گزارش‌برای صدور پروانه‌ی ساختمانی الزامی است.

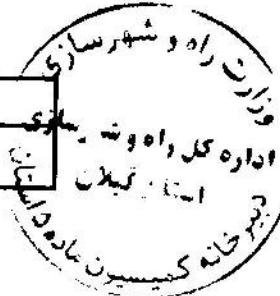
۶-۱۷-۱۰- تأمین دسترسی مستقیم پیاده به فضای پارکینگ از طریق پله و آسانسور به طبقات بر اساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۶-۱۸-۱۰- تأمین پارکینگ برای کلیه کاربری‌ها در سطح شهر بر اساس مقادیر این گزارش در همان قطعه‌ی مالکیت الزامی است. در غیر این صورت تأمین پارکینگ در کاربری‌های مسکونی در فاصله‌ی حداقل ۱۰۰ متر بیاده روی و کاربری غیرمسکونی تا حداقل ۱۵۰ متر تا مکان قطعه و در معتبر بن‌باز با حداکثر عرض ۱۰ متر و ارائه مستندات قانونی دال بر تأمین پارکینگ از سوی مالک و صدور پروانه‌ی ساخت از سوی شهرداری به صورت همزمان (کاربری + پارکینگ تأمین شده در فاصله‌ی مناسب) الزامی است. (جبران کمبود پارکینگ)

تبصره ۱: احداث پارکینگ جبرانی در گذرهای بن‌بست صرفاً برای تخصیص به واحدهای مسکونی مستقر در همان گذر مجاز است. احداث هر گونه فعالیت به جز پارکینگ در این قطعه ممنوع است.

تبصره ۲: کاربری قطعات تخصیص یافته به پارکینگ می‌تواند از هر کاربری دیگری به جز فضای سبز (G) و سایر کاربری‌های ثبت شده در نقشه‌ی بهنه‌بندی طرح تفصیلی به پارکینگ تغییر باید و شهرداری موظف به اعمال تغییر در نقشه‌ی اخیر است.

مشاوره‌ی جهان-پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه:	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۷۹		طرح تفصیلی شهر رشت



تبصره ۳: احداث پارکینگ در طبقات با رعایت سطح اشغال و تراکم مقرر در طرح تفصیلی (بر اساس پنهانی تعیین شده) برای قطعه‌ی مذکور با تصویب در کمیسیون ماده پنج مجاز است.

۶-۱۹-۱۰- احداث بازشوی (در پارکینگ یا پیاده) در کلیه‌ی کاربریها به سمت بیرون (شارع عام) و خارج از حد مالکیت منوع است.

۶-۲۰-۱۰- پارک خودرو به صورت مزاحم در کلیه‌ی کاربری‌ها ممنوع است. مگر در خصوص واحدهای مالکیتی که نیاز به تأمین ۲ واحد پارکینگ به ازای یک واحد فعالیتی (واحد مسکونی با مساحت بیش از ۱۸۰ مترمربع)، آن هم بدون ایجاد تزاحم برای سایر پارکینگ‌ها باشد، بلامانع است.

تبصره ۱: در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمانی (مسکونی یا غیرمسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های اختصاصی دارای استاندارسمی تأمین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه‌ی آن در صورت مجلس تفکیکی و استناد ثبتی واحد مذکور الزامی است.

تبصره ۲: احداث پارکینگ‌های طبقاتی اختصاصی محلی در محدوده‌هایی از شهر که تأمین پارکینگ در آن امکان‌پذیر نیست به ویژه در باقت فرسوده با رعایت ضوابط فنی مربوطه با تصویب در کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

تبصره ۳: حداقل مساحت زمین برای احداث پارکینگ‌های طبقاتی محله‌ای دارای شیب راهه (رامپ) ۳۰۰ مترمربع با سطح اشغال ۸۰ درصد و برای پارکینگ‌های مکانیزه ۱۰۰ مترمربع است.

تبصره ۴: تصویب مکان و نقشه‌ی پارکینگ طبقاتی در کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

۶-۲۱-۱۰- تأمین دسترسی سواره به پارکینگ در قطعات مالکیت واقع در بر خیابان‌های با عرض ۲۰ متر و بیشتر با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن، که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای بنیاز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را نیز دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه مجاز است و دسترسی آن‌ها به خیابان اصلی صرفاً برای پیاده است.

۶-۲۲-۱۰- احداث در ورودی یا خروجی پارکینگ در محل پنج ممنوع است.

۶-۲۳-۱۰- احداث در سراسری در بر قطعه مالکیت برای تأمین پارکینگ مطلقاً ممنوع است.

تبصره ۱۵: تعداد بازشوها (در پارکینگ) در قطعات بُرساز (در به ساختمان) با عرض ۱۰ متر و کمتر تنها یک باب با عرض حداقل ۴ متر، قطعه‌های با عرض ۱۰ تا ۱۶ متر، دو در با عرض حداقل ۳ متر و قطعات با عرض بیش از ۱۶ متر با سه در با عرض ۳ متر و نه بیشتر. در تمامی حالات یادشده، باید حداقل امکان پارک یک خودرو در حاشیه‌ی طول مجاور قطعه‌ی مالکیت فراهم گردد.

جدول شماره ۱-۲۵: حداقل تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن‌ها در قطعه‌های بُرساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر عرض در پارکینگ	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ
بر ساز	۱۰ متر و کمتر از آن	۱	۴
بر ساز	بیش از ۱۰ کمتر از ۱۶ متر	۲	۲
بر ساز	بیش از ۱۶ متر	۳	۳

تبصره ۲: تعداد بازشوها (در پارکینگ) در قطعات عقب‌ساز (در به حیاط) با عرض ۱۰ متر و کمتر تنها یک باب با عرض حداقل ۴ متر، قطعه‌های با عرض بیش از ۱۰ متر دو در با عرض حداقل ۳ متر و نه بیشتر. در تمامی حالات یادشده، باید حداقل امکان پارک یک خودرو در حاشیه‌ی طول مجاور قطعه‌ی مالکیت فراهم گردد.

جدول شماره ۲-۲۵: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض معجاز آن ها در قطعه های عقب ساز

نوع قطمه	طول بر قطمه	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ	حداکثر عرض در پارکینگ
عقب ساز	۱۰ متر و کمتر از آن	۱	۴
	بیش از ۱۰ متر	۲	۳

تبصره ۳: اختصاص عرض حداقل ۱/۵ متر (۱۵۰ سانتیمتر) برای تأمین ورودی اختصاصی پیاده به قطعه مالکیت

تمیص و ۴ امکان تحریم دو دز با حداقل عرض تا ۵ متر مجاز است.

تپصوره ۵: خداکثیر طول مجاز برای احداث پل (حدفاصل مسیر سواره - پیادهرو بر روی جوی آب یا کانیو) تا در پارکینگ قطعه مسکونی در هیچ صورتی نباید از سه متر تجاوز کند.

۶-۱۰-۲۴- تأمین یارکنیگ مازاد بر آن چه در این ضوابط آمده، مجاز است.

۶-۲۵-برای ارتباط پارکینگ به شبکه معابر پیرامونی با عرض ۲۰ متر و بیشتر در پارکینگ‌های عمومی و ساختمان‌هایی با بیش از ۲۵ جای پارک رعایت موارد زیر توصیه می‌شود:

الف- گردش ترافیک داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد.

ب- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع‌ها در زمان چراغ قرمز

ب- عدم تداخل یا ممتویت گردش‌ها

ت- کنتا، اثرات ترافیک شبکه بویژه در تقاطع‌های پیرامون

ث- تعییه ورودی پارکینگ در گذر ثانویه برای قطعات مالکیتی که بیش از یک بَر دارند.

النـاـمـهـ اـسـتـ.

۱۷- تهاده: خواسته شمیق باء، ساندگان، که نسبت به تأمین پارکینگ عمومی مازاد بر آن چه که در این

(S-M) می باشد و از این دو نسبتی می باشد (مراجعه به ضوابط یونهندی در

سرویس اینترنتی اسناد و کتابخانه ملی ایران - پایگاه اسناد ملی

عنه دعا و ایک نیجہ جائے میں کام اسٹار

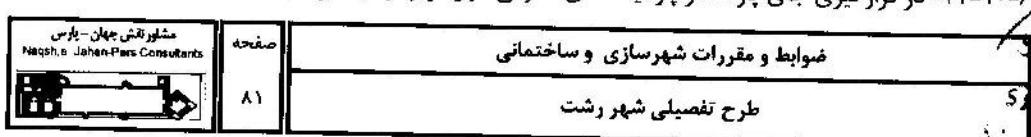
۶-۱۰-۲۹- اختصاص ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ‌های عمومی به ناتوانان جسمی - حرکتی بر اساس بند ۵ مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۲/۸ و مفاد متن بازنگری به تاریخ ۱۳۷۸/۹/۲۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی

۶-۱۰-۳۰-حداقل پهنای مفید برای پارک خودروی ناتوانان جسمی حرکتی $\frac{3}{5}$ متر و به ازای هر پارکینگ است.

۶-۱۰-۳۱-دسترسی ورودی خودرو به پارکینگ ساختمان‌های عمومی باید ۱۰۰ متر از نخستین تقاطع خیابان با
همان، ۲۰ متر و شش فاصله داشته باشد.

تمدن و حکومت نمود شایط سینگفت، اخذ تأسیه از شهرداری برای تجویی دسترسی به پارکینگ الزامی است.

۶۰۰۰ قاعده کارگاه عمومی مدارد؛ توصیه می‌شود:



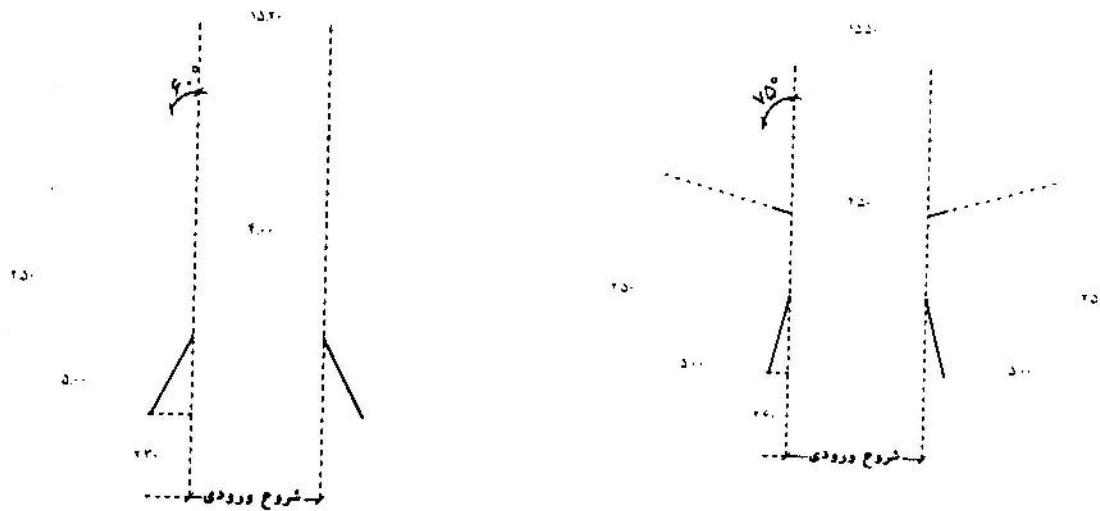
- الف- کمینه شدن محل تلاقی راهروها با یکدیگر
- ب- برای جلوگیری از سبقت خودروها از یکدیگر درازای راهروها از ۷۰ متر بیشتر نشود.
- پ- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد، با خطکشی و سکوگذاری مشخص شوند.
- ت- برای افزایش ایمنی در راهروهای یک طرفه جهت گردش داخلی برخلاف جهت عقربه‌های ساعت باشد.
- ث- مسیر جریان ترافیک در راهروها و جای پارک‌ها مایل یک‌طرفه باشد.
- ج- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
- ۶- ۳۴-۱۰- تأمین پارکینگ در ساختمان‌های واجد ارزش‌های تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) مورد نظر اداره کل میراث فرهنگی استان که پس از احیاء مورد استفاده‌ی غیر مسکونی قرار می‌گیرند، الزامی نیست.
- ۶- ۳۵- حداقل پهنه‌ی راهروها در کلیه پارکینگ‌ها بر اساس زاویه‌ی قرارگیری خودرو به شرح جدول زیر و تصاویر زیر است.

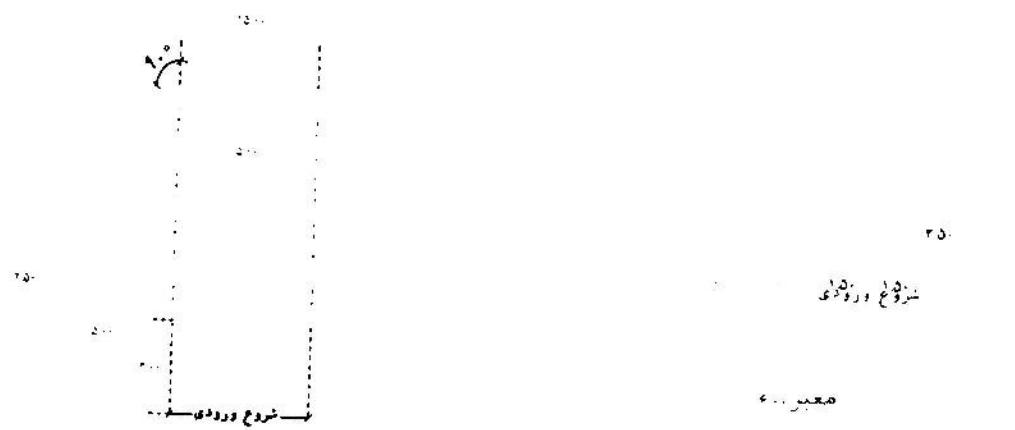
جدول شماره ۲۶: کمینه پهنه‌ی راهروها در کلیه پارکینگ‌ها بر اساس زاویه قرارگیری خودرو

زاویه قرارگیری خودرو به درجه	کمینه پهنه‌ی راهرو به متر
۴۵	۷/۵
۶۰	۴
۷۵	۴/۵
۹۰	۵

تصویر ۲۱: نمایش پارک خودرو با زاویه ۴۵ درجه

تصویر ۲۲: نمایش پارک خودرو با زاویه ۷۵ درجه

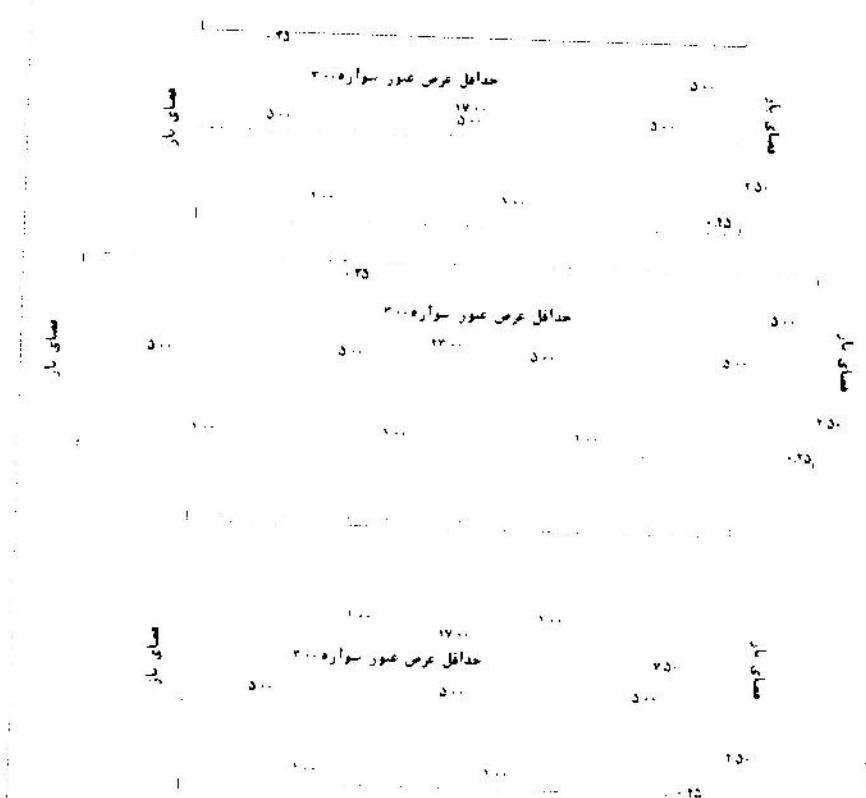




تصویر شماره ۲۴: نمایش پارک خودرو با زاویه ۹۰ درجه

تصویر شماره ۲۴: نمایش حداقل فاصله‌ی لازم از دروازه‌ی ۳ متری،

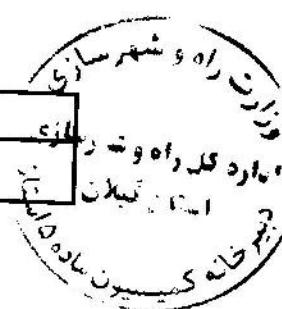
برای امکان پارک دو خودرو در کنار هم



تصویر شماره ۲۵: نحوه نمایش پارک خودرو به صورت متواالی (به روش پارک دویل)

نکته: در مسیر عبور سواره با حداقل عرض ۳ متر، با پذیرش ۲۵ سانتی‌متر از عرض سشون در هر طرف، به نحوی که در هیچ قسمت از مسیر سواره، عرض آن کمتر از ۲/۵ متر نگردد، بلامانع است.

مشاوره‌ی جهان-پارس Naqh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۸۳	طرح تفصیلی شهر رشت



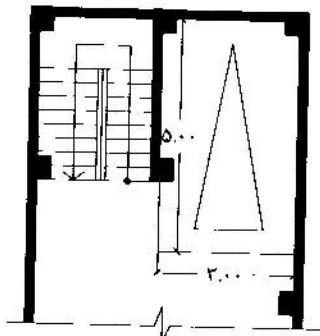
۶-۱۰- ضوابط خاص احداث پارکینگ

الف- ابعاد و مساحت های مورد نیاز پارکینگ

الف- ۱- محل پیش‌بینی شده برای یک واحد پارکینگ بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد مستطیل به ابعاد ۵ × ۲/۵ متر (۲۵۰ سانتیمتر) است.

تبصره شماره ۱: در پارکینگ‌های سرپوشیده با احتساب نصف عرض ستون حداقل به مقدار ۲۵ سانتیمتر در صورتی که فاصله داخلی بین دهانه دو ستون حداقل ۴/۵ متر (۴۵۰ سانتیمتر) باشد، دو خودرو می‌توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه ستون‌ها به میزان ۵/۲ متر (۲۵۰ سانتیمتر) به ازای هر خودرو بلامنع است.

تبصره شماره ۲: حداقل عرض مفید و خالص مابین ستون‌ها، بدون احتساب عرض ستون (بدنه داخلی تمام شده) به ازای هر پارکینگ، باید حداقل ۲/۵ متر (۲۵۰ سانتیمتر)، در نظر گرفته شود. در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض دیوار به دیوار آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.



تصویر شماره ۲۶: نمایش حداقل عرض لازم برای
فضای پارکینگ خودرو در بین دو دیوار

الف- ۲- مساحت مورد نیاز یک واحد پارکینگ، ۱۲/۵ مترمربع برای محل توقف می‌باشد و برای فضاهای حرکت و چرخش، ورود و خروج و سایر فضاهای مشترک طراحی مناسب برای گردش خودرو در نظر گرفته شود.

الف- ۳- پیش‌بینی مسیر پیاده رو از در ورودی مجتمع‌های مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه پله‌ها و آسانسورها در مجتمع‌های با ۱۲ واحد و کمتر از آن ۱/۲ متر (۱۲۰ سانتی‌متر)، ۱۳ واحد و بیشتر، ۱/۵ متر (۱۵۰ سانتی‌متر) و مستقل از سایر فضاهای از محل استقرار پارکینگ‌ها انجام پذیرد.

تبصره شماره ۱: در صورت وجود مانع یا ستون در مسیر ورودی به راه پله در بلوك‌های آپارتمانی مسکونی با ۱۲ واحد و کمتر، احتساب نصف عرض ستون حداقل به مقدار ۲۰ سانتیمتر در مسیر عبور بلامنع است و حداقل عرض مفید معتبر به مقدار کمتر از یک متر ممنوع است.

تبصره شماره ۲: جانمایی و استقرار پارکینگ در مسیر عبور پیاده‌ی مجتمع‌های مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه پله‌ها و آسانسورها ممنوع است.

تبصره شماره ۳: در جانمایی و استقرار پارکینگ در فضای مقابل درهای ورودی پیاده‌برای دسترسی به راه پله و در آسانسور برایت حداقل ۱/۲ متر (۱۲۰ سانتی‌متر) فاصله الزامی است.

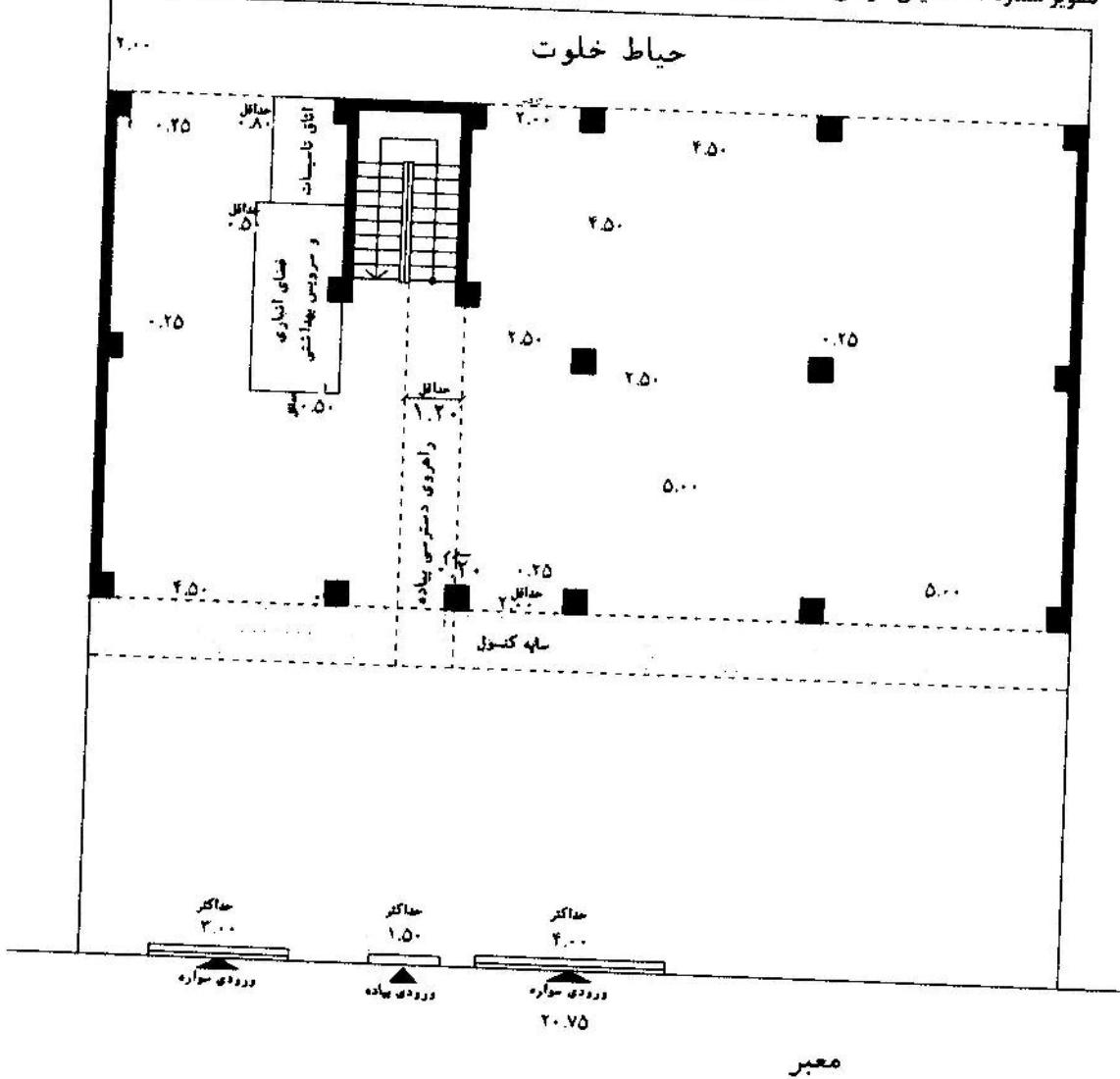
مشاوره‌شناسی جهان-پارس Nejati-Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۸۴		طرح تفصیلی شهر رشت

دانشگاه فنی شهر سازی
دانشگاه فنی شهر سازی
دانشگاه فنی شهر سازی
دانشگاه فنی شهر سازی

الف-۴ در صورت جانمایی انبارها و اتاق تاسیسات در فضای پارکینگ، ضروری است راهرو و فضای مناسب و کافی جلوی انبارها حدائق به مقدار ۵ سانتیمتر خالص و جلوی اتاق تاسیسات به مقدار ۸۰ سانتیمتر خالص، راه دسترسی به آن‌ها اختصاص باید.

تبصره: توقف خودروها در پارکینگ نباید تزاحمی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی اجاد کند.

تصویر شماره ۲۷: نمایش طراحی مناسب برای استفاده حداقلی از فضای پارکینگ و الزامات ناشی از مقررات ساختمانی



الف- ۵ ارتفاع مجاز پارکینگ برای همه فعالیت‌ها، به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تأسیسات یا عناصر سازه‌ای در زیر سقف، تا پایین ترین نقطه آن‌ها حداقل ۲/۲۰ متر (۲۲۰ سانتیمتر) و حداقل ارتفاع مفید ۲/۶۰ متر (۲۶۰ سانتیمتر) تعیین می‌گردد.

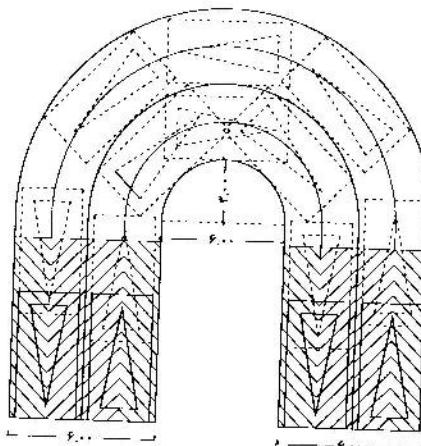
الف - ۶ هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله به پارکینگ دسترسی داشته باشد، باید بین فضای پلکان و پارکینگ یک در جدایتندی یا قصای رابط محصور در نظر گرفته شود.

الف-۷ در پارکینگ‌های عمومی، عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب عالیم هشدار دهنده به عابرین پیاده، در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌کند، از $7/5$ متر (750 سانتیمتر) نباید تجاوز کند.

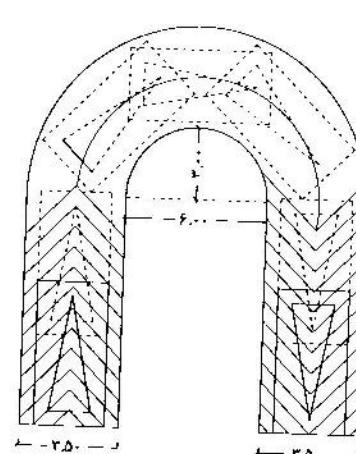
ب- ضوابط شیبراهه

ب-۱ رعایت حداکثر شیب شیبراهه در کلیه پارکینگ‌ها معادل 15% الزامي است.

ب-۲ در کلیه شیبراهه‌های برای حدائق عرض مسیر یکطرفه ورود و خروج خودرو، تأمین $3/5$ متر (350 سانتیمتر) عرض و برای مسیر دوطرفه تأمین حداقل 6 متر عرض، و برای قوس داخلی نیز، تأمین حداقل شعاع 3 متر الزامي است.



تصویر شماره ۲۹: مسیر دسترسی و شعاع چرخش خودرو در شیبراهه دوطرفه با زاویه 180 درجه



تصویر شماره ۲۸: مسیر دسترسی و شعاع چرخش خودرو در شیبراهه یکطرفه با زاویه 180 درجه

ب-۳ پیش‌بینی شیبراهه در فضای باز ساختمان (با لانه جزئیات لازم جهت هدایت آب‌های سطحی) و عدم محاسبه در سطح اشغال، در حد مالکیت پلاک، با رعایت حداکثر 10% از مساحت کل قطعه برای تأمین فضای سبز طبق ضوابط بلامانع است.

ب-۴ در پارکینگ‌ها حدائق ارتفاع آزاد شیبراهه در بخش خروجی و ورودی، از پایین ترین نقطه سقف پارکینگ تا کف شیبراهه پارکینگ، به میزان $2/20$ متر (220 سانتیمتر) الزامي است.

ب-۵ در قطعاتی که سطح هر طبقه پارکینگ بیش از 1000 مترمربع وسعت دارد، تأمین دو شیبراهه ورودی و خروجی به عرض مفید حدائق $3/5$ متر (350 سانتیمتر) و یک شیبراهه به عرض مفید حدائق 6 متر

الزامي است.

 مشاوره‌هی جهان-پارس Negah-e-Jahan-Pars Consultants	صفحه ۸۶	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت
---	--	---

وزیر راه و شهرسازی
 اداره کل راه و شهرسازی
 آستانه اسلام
 رئیس خانه کنیهون پارس

ب-۶ توسعه شبراهه دسترسی پارکینگ به خارج از مرز پلاکها بعد از رعایت برهای اصلاحی و در فضای عمومی همچوar (فضای پیاده رو) ممنوع است.

ب- ضوابط زیرزمین

پ-۱ تعداد طبقات زیرزمین برای احداث پارکینگ مشروط به رعایت مسایل فنی و ایمنی است.

پ-۲ در بناهای مسکونی و یا تجاری مسکونی به ازای هر ۱۲ واحد پارکینگ و کمتر، استفاده از یک جک بالابر خودرو مشروط به رعایت مسایل فنی و ایمنی مجاز است.

پ-۳ تأمین نور طبیعی برای پارکینگ واقع در طبقات زیرین ساختمان توسط فضاهای نورگیری، مشروط به آن که تا فضای سرپوشیده ادامه نیابند، توسط نورگیر سقفی باشند در حد حیاط محصور با استفاده از مصالح شفاف مقاوم و غیربریزende در برابر ضربه و حرارت مجاز است.

ت- شرایط پذیرش کسری پارکینگ

چنانچه به دلایل مشروطه زیر، تأمین فضای پارکینگ در محل امکان پذیر نبوده و ایجاد آن نیز در مکان دیگر مغاید نباشد، شهرداری می تواند نسبت به اخذ هزینه های مربوط به کسری پارکینگ، مصوب شورای اسلامی شهر رشت، اقدام و به صرف تأمین پارکینگ عمومی در همان منطقه برساند.

۱- ساختمان در بر خیابان های به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو امکان پذیر نباشد.

۲- ساختمان در فاصله یکصد متري تقاطع خیابان های به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو امکان پذیر نباشد.

۳- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت باشد.

۴- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.

۵- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شبیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی محدود نباشد.

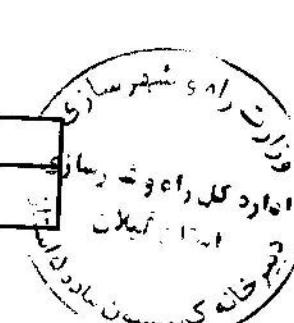
۶- در صورتی که شکل قطعه زمین به نحوی باشد که از نظر فنی امکان ورود خودرو به داخل ملک محدود نباشد.

۷- ساختمان در محدوده تاریخی، پیاده راه و یا بازار قرار گرفته باشد.

۸- در فروشگاه های تجاری منفرد و تنها در زیرینه ۱۱۴ M برای حداکثر یک واحد پارکینگ تجاری و در صورت عدم امکان پیش بینی پارکینگ مناسب، شهرداری مجاز به اخذ عوارض کسری پارکینگ خواهد بود.

۹- در فعالیت های تجاری متصرف، تأمین پارکینگ برای کارکنان فعالیت مورد نظر با تراحم یک به یک (با اخذ عوارض کسری پارکینگ) مشروط به تأمین پارکینگ مراجعت، بدون هرگونه تراحم بلامانع است.

۱۰- هرگونه عوارض حاصله ناشی از کسری پارکینگ در حساب ویژه ای که توسط شهرداری گشایش می یابد تجمعی تا صرف ساخت و تأمین پارکینگ های عمومی در سطح شهر گردد.



۱۱- کسری پارکینگ در زیربنه های M تا حد اکثر به میزان حد اکثر ۲۰ درصد از مجموع جای پارک موظف با پرداخت عوارض مربوطه و واریز آن در حساب ویژه برای احداث پارکینگ های عمومی توسط شهرداری بلامانع است.

تبصره گلی: چنانچه بنایی پیش از تاریخ تصویب این ضابطه، دارای پایان کار بوده و مالک بعد از آن تاریخ و ابلاغ این ضابطه مبادرت به ایجاد تغییرات در:

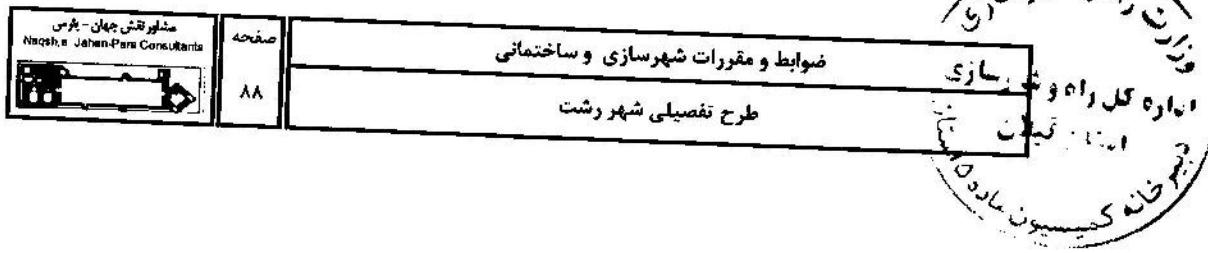
۱- نوع تصرف بنا به طور مثال استفاده های تجاری از آپارتمان مسکونی

۲- افزایش تعداد واحدها اعم از مسکونی، تجاری و ...

۳- افزایش زیربنای واحدها، پیش از حد تصاب متراز تعیین شده در همین ضابطه برای انواع تصرفها و بدون افزایش در تعداد واحدها.

۴- استفاده از مشاغل مندرج در بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها

بارکینگ مورد نیاز بر اساس این ضابطه محاسبه می گردد. تعداد پارکینگ، فقط برای سطوح فوق که بر خلاف پایان کار با بلامانع صادر، تغییر یافته محاسبه شده و شامل سایر بخش های بنا نخواهد بود.



۶-۱۱- ضوابط و مقررات نماسازی

عناصر مؤثر در سیمای شهری رشت عبارتند از: رنگ، مصالح نما، بازشوها، بام و پوشش سقف، باران‌گیر، تراس و بالکن و مانند آن، خط آسمان و خطوط افقی، کرسی چینی و گفسازی، الحالات ساختمان، ناودانی و مانند آن است.

الف- واژگان کلیدی

کمیته ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت: نهادی است با حداقل هفت عضو که به منظور ایجاد هماهنگی در ارتقای کیفی سیما و منظر با حضور نمایندگان ادارات کل (۱) راه و شهرسازی استان، (۲) میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان، (۳) فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، (۴) شهرداری رشت، (۵) سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گیلان، (۶) دانشگاه گیلان و (۷) مهندسان مشاور تهیه کننده طرح توسعه و عمران شهری به دبیری مدیریت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان تشکیل می‌شود.

کارگروه سیما و منظر شهری رشت: مشکل از سه نفر شامل (۱) مدیر طرح‌های توسعه شهری و یا نماینده قانونی وی با تخصص معماری (۲) مدیر شهرسازی و معماری منطقه (۳) یک کارشناس دارای تخصص معماری با طراحی شهری به انتخاب معاون شهرسازی و معماری شهرداری رشت بعنوان عضو و دبیر کارگروه در صورت داشتن دستور جلسه هر دوهفته یکبار تشکیل شود.

نمای: منظور از نما، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران "کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و خریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا جانبی" است.

نمای اصلی: کلیه سطوح نمایان که مشرف به گذرها، فضای باز مالکیت و معابر عمومی بوده و از عرصه‌ها و فضاهای عمومی و معابر قابل مشاهده است.

نمای جانبی: کلیه سطوح ساختمان که مشرف به پلاک‌های مجاور است و از عرصه‌ها و فضاهای عمومی و معابر قابل مشاهده است.

نمای شیشه‌ای: نمای ساختمانی که دارای پوشش حداقل ۰ عدرصد از شیشه باشد.

نمای شیشه‌ای پیوسته: به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌شود که دارای سطوحی از شیشه باشد به طوری که در تقسیم آن به ۲۰ مترمربع و بیشتر جداکننده‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد.

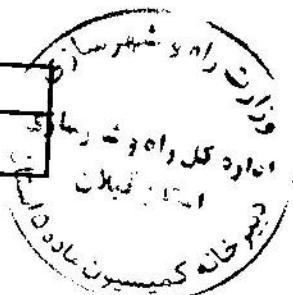
نمای شیشه‌ای تابیوسته: به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌شود که دارای سطوح شیشه‌ای باشد که در تقسیمات ۰۲۰ مترمربعی آن، جداکننده‌ای با مصالح دیگر وجود داشته باشد.

نمای پرده‌ای: شامل استفاده از مصالح آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جبوه‌ای و ... است.

ب- الزامات عمومی

۶-۱۱-۱- رعایت کلیه مقاد مصوبه ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات

ارتقا کیفی سیما و منظر شهری الزامی است.



۶-۱۱-۲- رعایت کلیه مفاد مصوبه ۱۳۹۳/۵/۱۹ دستورالعمل اجرایی نما و منظر شهری در خصوص ضوابط و مقررات

کیفی سیما و منظر شهری الزامی است.

تبصره: وظیفه بروزرسانی ضایعه فوق به عهده‌ی کمیته ارتقای سیما و منظر شهری استان است که پس از تصویب

مالک عمل خواهد بود.

۶-۱۱-۳- رعایت اصول معماری منطبق بر بوم، اقلیم، فرهنگ و هویت شهر رشت به عنوان اساس و پایه طراحی و

اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است. طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها باید با منظر شهری و مؤلفه‌های

آن از جمله خیابان، محله، عناصر طبیعی و محیط، هنجارهای اجتماعی مناسب و هماهنگ باشد.

۶-۱۱-۴- مالک از طریق مهندسان طراح معمار ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان (منطبق بر جزیبات اجرایی

دستورالعمل) قبل از صدور پروانه ساختمانی است. و در این خصوص اخذ تعهد از مالک از سوی شهرداری

برای خدمت اجرا الزامی است.

تبصره: مهندسان معمار ناظر ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای ارائه شده برای صدور
پروانه ساختمانی هستند.

۶-۱۱-۵- رعایت و اجرای دستورالعمل در پروانه ساختمان (شناسنامه ساختمان) باید قید گردد.

تبصره ۱: صدور پایانکار موقول به ارائه چکلیست پیوست دستورالعمل بند یک صور تحلیسه‌ی مورخ ۱۳۹۳/۵/۲۹

کمیسیون ماده پنج شهر رشت و گواهی مدیر شهرسازی و معماری منطقه مبنی بر رعایت دستورالعمل پادشه و

تأیید نهایی مدیر منطقه مربوطه خواهد بود.

تبصره ۲: هرگونه تغییر در سطوح نما و فرم آن پیش از اجرا باید به تأیید مرجع مشخص شده در دستورالعمل
پادشه برسد.

تبصره ۳: گواهی عدم خلاف برای صدور پایانکار توسط مدیر شهرسازی و معماری منطقه مربوطه مشروط به تأیید
نمای اجرا شده، منطبق بر نمای مبنای صدور پروانه و مجوزهای اصلاحی بعدی گردد.

تبصره ۴: هرگونه دخل و تصرف و تغییرات در نمای ساختمان‌های موجود واقع در بر شبکه معابر اصلی باید با اخذ
مجوز از شهرداری صورت پذیرد. مصادیق دخل و تصرف شامل نصب تابلو و تغییر رنگ نما و الحالات تأسیساتی به آن
است.

۶-۱۱-۶- طرح نمای اصلی و جانبی ساختمان باید در مقیاس ۱:۱۰۰ و با جزئیات و دیتابیل‌های اجرایی کامل و با

مشخصات شامل رنگ، نوع مصالح و با نمایش وضعیت مجاورین تهیه و ممهور به مهر و امضاء مهندس طراح

معمار دارای پروانه اشتغال به تأیید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

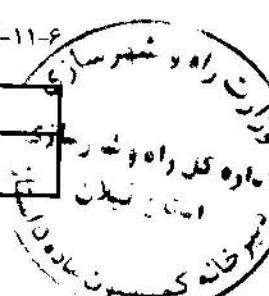
تبصره ۱: در محدوده عرصه و حريم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری طرح نمای ۱:۵۰ باید به تأیید
اداره کل میراث فرهنگی نیز برسد.

۶-۱۱-۷- نمازای سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت شمالی و طرفین آن الزامی است و انجام آن بر
عهده مالک بنای اشرافدار است.

۶-۱۱-۸- مصالح نما باید به سازه ساختمان دارای اتصال کافی و مناسب باشد تا خطر جدا شدن و فرو ریختن نما به
وجود نیاید.

۶-۱۱-۹- در اجرای نمای اصلی و جانبی (اصلی و جانبی) جزئیات فنی نحوه اتصال بنا به سازه ساختمان ارائه شود.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۰	طرح تفصیلی شهر رشت



۶-۱۰-۱- در طراحی نما، رعایت ضوابط و مقررات مصوب مربوط به ساختمان‌های واقع در حریم بناهای ثبت میراث الزامی است.

۶-۱۱-۲- بر و کف ساختمان باید متناسب و هم‌خوان با نمای کلی معابر و منظر شهری باشد.

۶-۱۲-۳- شهرداری منطقه مجاز است طرح نمای ساختمان یا ساختمان‌های مجاور پلاک‌های متقاضی احداث ساختمان جدید را در اختیار وی قرار داده تا کلیه نکات مرتبط به رعایت ضوابط سیما و منظر از جمله نماسازی، همچون تراز طبقات، پنجره و پیش‌آمدگی (در محدوده مالکیت) مبنای طراحی و اجرای ساختمان جدید قرار گیرد.

۶-۱۳-۴- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنده‌های گذرهای اصلی به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هریک از طبقات، حد بالای درب‌های ورودی و حد بالای دیوار حیاطهای مشرف به میادین و گذرها باید هم تراز باشد. تدبیر لازم در این خصوص باید توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح‌های معماری و طرح نمای بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.

۶-۱۴-۵- در گاهی و لبه کف پنجره، نیم ستون چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله‌های آب باران، پله یا شیب‌راه ورودی و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع کمتر از ۳/۵۰ متر از کف معتبر مجاور باشند باید بیش از ۱۰ سانتی‌متر در معتبر عمومی پیش‌آمدگی داشته باشند.

تبصره: برای ارتفاع بیش از ۳/۵۰ متر پوسته‌سازی بدون افزایش در نمای مجاز ساختمان به عمق حداقل ۵۰ سانتی‌متر بدنده‌ی معتبر اصلی و فضای باز پلاک بالامانع است.

۶-۱۵-۶- طراحی و اجرای آبچکان، قرنیز بام و کف‌پنجره‌ها به منظور جلوگیری از لغزش آب باران بر روی سطح نما ضروری است.

۶-۱۶-۷- طراحی و اجرای ازاره در خط پایه ساختمان، هماهنگ با شیب زمین و ساختمان‌های مجاور با انتخاب مصالح مناسب و مقاوم و قابل شستشو، الزامی است. در نمایهای با مصالح سنگی جداسازی ازاره از سطح نما ضرورتی ندارد.

پ-رنگ و مصالح نما

۶-۱۷-۸- رنگ زمینه و غالب شهر رشت برای استفاده در بدنه و نمای ساختمان‌ها، رنگ‌های روشن "سفید، کرم، بژ و آجری (بدلیل استفاده از سفال و آجر در ساخت و سازهای قدیمی و تاریخی چه در بدنه و چه در بام)" است.

تبصره ۱: استفاده از رنگ‌های روشن شامل قهوه‌ای روشن، اخراجی و گل‌بهی و مانند آن با مصالح متناسب و هم‌خوان با معماری منطقه و مطابق موارد مجاز مندرج در این ضوابط به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدن ساختمان‌ها، مجاز است.

تبصره ۲: استفاده از رنگ‌های تیره با مصالح مناسب حداقل در ۷/۵ سطح کل نمای ساختمان مجاز است.

۶-۱۸-۹- در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر، حداقل ۶۰ درصد مصالح بدنه و نمای کل ساختمان باید با "آجر" با رنگ "اخراجی، سفید، کرم و بژ" با عرض حداقل پنج سانتی‌متر نماسازی گردد.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۱	طرح تفصیلی شهر رشت

دانشگاه فرهنگی و هنری پارس
دانشگاه فرهنگی و هنری پارس

دانشگاه فرهنگی و هنری پارس

تبصره ۱: استفاده از سنگ‌های طبیعی و مصنوعی و با رعایت ضوابط و نکات ایمنی مناسب با نمای اصلی صرفاً در ترکیب با آجر و با رنگ‌های مجاز مندرج در این ضوابط حداکثر به میزان ۲۰ درصد سطح کل نمای ساختمان‌مجاز است.

تبصره ۲: استفاده از مصالح کامپوزیت، الومینیومی و یا چوب (طبیعی و مصنوعی با دوام بالا) در نمای اصلی ساختمان‌های خارج از محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر با رعایت ضوابط و نکات ایمنی، مناسب با نمای اصلی و با رنگ‌های مجاز مندرج در این ضوابط و صرفاً و حداکثر به میزان ۲۰ درصد سطح کل نمای ساختمان مجاز بوده و بیشتر از آن ممنوع است.

تبصره ۳: استفاده از نمایان بری، موسوم به نمایان رومی و موارد مشابه آن ممنوع است.

تبصره ۴: استفاده از نمایان پرده‌ای شامل کامپوزیت، الومینیم، شیشه و موارد مشابه در ساختمان‌های عمومی و دولتی ممنوع است.

تبصره ۵: استفاده از سرامیک مخصوص نما ساختمان مجاز و استفاده از سایر سرامیک‌ها ممنوع است.

تبصره ۶: جنس مصالح نما در کلیه سطوح نمای ساختمان‌ها باید قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی‌های زیست محیطی و بصری نشود.

تبصره ۷: استفاده از مصالح غیرریزند و مقاوم در ضربه، حرارت و صوت مطابق استانداردهای ایران در کلیه ساختمان‌ها الزامي است.

۶-۱۹-۱۱-۶- در صورت استفاده از سنگ (طبیعی یا مصنوعی) اجرای اسکوب به منظور جلوگیری از خطر سقوط مصالح و رعایت ضوابط و نکات ایمنی ضروری است. مسئولیت صحت اجرای اسکوب بر عهده ناظر معماری ساختمان است.

۶-۱۱-۶-۲۰- استفاده از چوب طبیعی (پخته و صنعتی) یا مصنوعی با دوام بالا و مقاوم در برابر شرایط اقلیمی منطقه در نمای ساختمان‌ها توصیه می‌شود. (دوام چوب یادشده باید به تأیید کارخانه سازنده برسد).

۶-۲۱-۶- میزان سطح شیشه پنجره‌ها و بازشویی ساختمان (سطوح نورگیری، تهویه و ...) در نمای اصلی حداکثر برابر با ۲۵ درصد سطح کل نمای اصلی ساختمان با رعایت نکات ایمنی و مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران مجاز است.

تبصره ۱: در صورت استفاده از شیشه یا مصالح مشابه و استاندارد در نمای ساختمان، لازم است با اتخاذ تمهیدات مناسب (به منظور جلوگیری از ریزش احتمالی)، امنیت ساکنان و عابران تأمین شود.

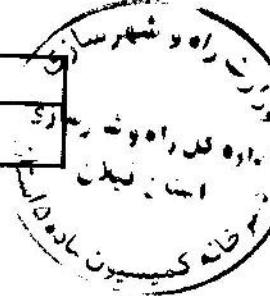
تبصره ۲: استفاده از نمایان شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های مسکونی مشرف به معابر ممنوع است.

تبصره ۳: در صورت استفاده از نمایان شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های غیرمسکونی، عقب‌سازی مناسب جداره در طبقات از حد پیاده رو به منظور کاهش خطرات ناشی از ریزش مصالح الزامي است. ضمن آن که سطح شیشه‌ای نما نباید از ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان تجاوز نماید.

تبصره ۴: استفاده از نمایان شیشه‌های رفلکس در نمای اصلی و جانبی کلیه ساختمان‌ها با هر نوع کاربری ممنوع است.

۶-۱۱-۲۲- استفاده از فرم‌های نامناسب و غیرمعارف، نقش گچبری و موارد مشابه در نمای ساختمان و به کارگیری رنگ‌های تند و غیر منطبق و نامناسب با مبانی و اصول شهرسازی و معماری شهر رشت ممنوع است.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۲	طرح تفصیلی شهر رشت



۶-۱۱-۲۳: نوع مصالح نماهای مشرف به کلیه قطعات مالکیت شمالی و مجاورین شرقی و غربی باید هماهنگ و متناسب با نمای اصلی بناهای مذکور (مجاورین) اجرا گردد. در هر صورت نمای مذکور و نماهای جانبی ساختمان‌هایی که از معابر و فضاهای عمومی و ... قابل رویت هستند الزاماً باید به انجام نمازی همگن با نمای اصلی ساختمان یا با استفاده از مصالحی نظیر ورق‌های موجدار رنگی پخت کورهای متناسب با نمای اصلی، سیمان ضدآب با رنگ متناسب با نمای ساختمان اقدام نماید. استفاده از هرگونه حلب برآق و انعکاسی و همچنین ایزوگام در لایه‌ی بیرونی نماهای جانبی ممنوع است.

تبصره ۱: چنانچه مالکان ساختمان‌های واقع در گذرهای با پهنای ۱۶ متر و بیشتر از آن نسبت به نقاشی نمای جانبی اقدام نمایند، مشمول امتیازاتی خواهد بود که زین پس در قالب تخفیف‌های ویژه و با تأیید شورای اسلامی شهر رشت به مالکان این ساختمان‌ها تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۲: استفاده‌ی مناسب و اصولی از مصالح و تکنولوژی‌های نوین در طراحی و اجرای نماهای ساختمان با ارائه‌ی جزئیات اجرایی و در انتباری کامل با مقادیر این گزارش و تأیید در مرجع مربوطه (کمیته سیما و منظر) بالامانع است.

تبصره ۳: در بناهای عقب‌ساز دیوار یا دیواره‌ی رو به معبر جزو نمای اصلی ساختمان محسوب می‌شود.

۶-۱۱-۲۴- ایجاد سایه روشن از طریق عقب نشینی یا جلو آمدگی بخش‌هایی از ساختمان در محدوده مجاز سطح اشغال مجاز به ویژه در محورهای خدماتی توصیه می‌شود.

ت-بازشوها

۶-۱۱-۲۵- تجاوز مسیر دسترسی سواره و پیاده (بالابر معلول، پله و شبیراهه) و همچنین بازشوی درها به خارج از حد مالکیت قطعه ممنوع است.

۶-۱۱-۲۶- برای ایجاد محصوریت فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف و روبدی‌های مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید هماهنگ و متناسب با نوع مصالح به کار رفته در نمای اصلی بنا باشد.

۶-۱۱-۲۷- جانمایی پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان باید در تناسب با نمای ساختمان‌های مجاور خود باشد و در این خصوص به ارتفاع طبقات اشاره شده در بند ۶-۸ و کف پنجره (O.K.B) توجه شود.

تبصره: به منظور جلوگیری از سقوط انسان، احداث دستانداز جان‌پناه پنجره یا کف‌پنجره در نمای ساختمان به میزان حداقل ۱/۱۰ متر از کف هر طبقه الزامی است.

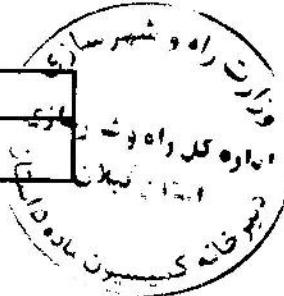
۶-۱۱-۲۸- نورگیری مستقیم در نمای اصلی برای دستشویی و حمام (سروری‌های بهداشتی) ممنوع است و لازم است این سطوح با تمهیدات فنی مناسب پوشیده شود.

۶-۱۱-۲۹- در نمای کلیه قطعات مالکیت باید محل مناسب برای نصب و استقرار حفاظه‌های کرکمای تردهای و همچنین سایبان‌ها و چارچوب درب‌های ریلی و موارد مشابه در داخل قطعه مالکیت به نحوی پیش‌بینی شود که از حد مالکیت تجاوز ننماید و در حریم معبر مجاور دخل و تصرفی ننماید.

ث-بام

۶-۱۱-۳۰- احداث سطح شیبدار با مصالح منطبق با اقلیم منطقه در کلیه ساختمان‌ها در شهر رشت الزامی است، این سطح می‌تواند در کل بام و یا بخشی از آن اجرا شود.

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۲	طرح تفصیلی شهر رشت



۶-۱۱-۳۱-۳- اجرای تمهیدات فنی لازم در بام‌های شیبدار ساختمان‌های با ارتفاع بیش از ۸/۵ متر به منظور جلوگیری

از سقوط برف الزامی است.

۶-۱۱-۳۲-۴- در اجرای موتورخانه‌ی آسانسور که با حداقل ارتفاع مطابق ضوابط فنی مبحث ۱۵ (آسانسورها و پله‌های

برقی) بالاتر از آخرین سقف قرار می‌گیر، لازم است نسبت به نماسازی جداره‌ها هماهنگ با نمای اصلی

ساختمان اقدام شود. شبیبندی بام انافق باید هماهنگ با شبیب بام باشد.

۶-۱۱-۳۳-۵- اجرای بام سبز مشروطه به بررسی در مراجع مسئول و با ارائه جزئیات به منظور عایق‌بندی و تخلیه‌ی آب

مجاز است.

۶-۱۱-۳۴-۶- استفاده از ورق آزیستی (ایرانیت) و حلب فاقد رنگ در پوشش سقف ساختمان‌ها ممنوع است.

۶-۱۱-۳۵-۷- مصالح مورد استفاده در پوشش سقف باید الزاماً رنگی و در هماهنگی با نمای ساختمان باشد.

۶-۱۱-۳۶-۸- پیش‌آمدگی سقف نسبت به بدنه‌ی ساختمان به عمق ۸۰ سانتی‌متر بدون تجاوز از حد مالکیت مگر در

شارع عام و با فاصله‌ی حداقل ۲/۵ متر از کف گذر مجاور بلامانع است.

ج- تأسیسات

۶-۱۱-۳۷-۹- تعبیه لوله و کانال‌های تاسیساتی پوسته‌های خارجی بنا (نمای اصلی و جانبی) به صورت نمایان و یا

بیرون‌زدگی ممنوع است.

۶-۱۱-۳۸-۱۰- ایجاد ناوданی و مجاری آبرو در معرض رویت در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نیست.

۶-۱۱-۳۹-۱۱-۶- تأسیسات ساختمان (چیلر، کولر، کانال کولر، اسپیلیت و ...) الزاماً باید با رعایت حداقل فاصله ۲ متری از

بر گذر یا فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور در محدوده مالکیت و در محل مناسب و غیرقابل رویت و مشاهده

از معابر و فضاهای عمومی و مالکیت‌های همجاور، جانمایی و نصب گردد.

تبصره: در صورت نصب تأسیسات اشاره شده در بالکن و سایر فضاهای فرو رفته در بدنه‌ی ساختمان، لازم است از

دیوارهای نیمه شفاف و یا مشبک برای پوشاندن آن‌ها استفاده شود.

۶-۱۱-۴۰-۱۱-۶- ارتفاع بیرون زدگی اتاق آسانسور از کف بام قطعه مالکیت باید مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر

گرفته شود و از معابر اصلی دید نداشته باشد.

۶-۱۱-۴۱-۱۱-۶- جانمایی محل استقرار تاسیسات و پست‌های برق، گاز و مخابرات و دکلهای مخابراتی در معابر و فضاهای

عمومی و شهری با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

تبصره: محل استقرار جعبه‌های مخابرات در قسمت ورودی قطعه‌های مالکیت باید پیش‌بینی شود.

ج- الحالات و سایر

۶-۱۱-۴۲-۱۱-۶- استقرار تابلوهای عمود بر سطح نما ممنوع است. استقرار تابلوهای جانمایی شده در سطح نما در خارج از

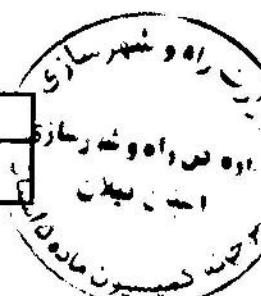
حد قطعه مالکیت در حریم معابر، فضاهای عمومی، مادی‌ها و ... بیشتر از ۲۰ سانتی‌متر ممنوع می‌باشد.

۶-۱۱-۴۳-۱۱-۶- استقرار و اجرای تابلوهای مربوط به واحدهای تجاری، اداری، مسکونی، دفاتر کار، مطب پزشکان و

همچنین نورپردازی تابلوهای تبلیغاتی، ایجاد سبزینگی و سایر الحالات و اضافات الزاماً باید با اخذ مجوز از

شهرداری و در چارچوب طرح‌های مصوب تعیین و اجرا گردد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه	مشاوران جهان-پارس Nezhahat Jahan-Pars Consultants
طرح تفصیلی شهر رشت	۹۴	



- تبصره: در صورت عدم وجود طرح‌های مصوبباید جانمایی عناصر مذکور در قالب نقشه‌های معماری (طراحی نما) با مقیاس ۱:۵۰ همزمان با درخواست صدور پروانه تهیه و جهت تایید و اخذ مجوز به شهرداری ارائه گردد.
- ۶-۱۱-۴۴- محل نصب تابلوهای کلیه بناها باید در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است، مجاز می‌باشد. اندازه و نحوه استقرار و ابعاد تابلوها باید براساس ضوابط مورد تایید شهرداری اجرا گردد.
- ۶-۱۱-۴۵- اجرای توشه‌ها و نقاشی‌ها در بدنه‌های جانبی بناهای جدید و استقرار تابلوهای راهنمایی بناهای عمومی و خدماتی در حریم معابر منوع است. مگر در مواردی که به تایید سازمان زیباسازی شهرداری رسیده باشد.
- ۶-۱۰-۴۶- استفاده از پوشش غیرشفاف و غیرقابل رویت (گونی و برزنت و ...) در مراحل اجرای نماهای ساختمان منوع است. در این خصوص صرفاً استفاده از پوشش کاملاً شفاف و قابل رویت با رعایت نکات اینمی (پلاستیک شفاف، توری و ...) مجاز است.
- ۶-۱۱-۴۷- در تراس‌های مجاور گذرها و همچنین فضای باز قطعه‌ی مالکیت ایجاد حداقل ۱۰ سانتی‌متر دست‌انداز به منظور جلوگیری از ریزش مایعات بر نمای ساختمان الزامی است.
- ۶-۱۱-۴۸- استفاده از جای‌گل (Flower Box) در لبه بالکن یا در پای پنجره‌ها مشروط بر اتصال ثابت به سطح نما عایق‌بندی و پیش‌بینی خروج آب در هماهنگی با نمای ساختمان مجاز است.
- ۶-۱۱-۴۹- در اجرای دیواره یا نرده‌ی بالکن رو به گذرها و عرصه‌های عمومی استفاده از مصالح غیرشفاف الزامی است. به نحوی که فضای پشت دیواره یا نرده قابل رویت نباشد.
- ۶-۱۱-۵۰- پوشش درز انقطاع ساختمان از سمت نما با استفاده از مصالح مناسبی که از نظر سازه‌ای به عملکرد درز آسیبی وارد نشود، الزامی است.
- ۶-۱۱-۵۱- در هنگام احداث ساختمان در مجاورت ساختمان‌هایی که در زمان ساخت، درز انقطاع در حد ملک خود را رعایت نموده ولی اقدام به پوشش آن نکرده است، باید توسط سازنده‌ی اخیر پوشانده شود.
- ۶-۱۱-۵۲- طرح نورپردازی کلیه ساختمان‌های تجاری، عمومی، دولتی و مراکز تفریحی و همچنین ساختمان‌های واقع در مجاورت خیابان‌های با پهنه‌ی کمینه ۳۰ متر و محدوده‌های میراث فرهنگی باید تهیه و به تصویب مراجع ذیصلاح (کمیته سیما و منظر) برسد.
- تبصره ۱: نورپردازی باید در جداره‌های کاذب نما جانمایی و به صورت نورهای مستمرکز و موضعی انجام شوند.
- تبصره ۲: نورپردازی کلیه ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم بناهای ثبت شده میراث فرهنگی پس از تأیید سازمان متولی بافت تاریخی به تأیید نهاد قانون‌گزار (کمیته سیما و منظر شهری) برسد.
- تبصره ۳: تأیید طرح و اجرای نورپردازی در نمای ساختمان‌های ثبت میراث منحصرأ به عهده‌ی اداره کل میراث فرهنگی و یا نماینده‌ی تام‌الاختیار او است.
- ۶-۱۱-۵۳- نماسازی مجدد و یا ترمیم نمای موجود ساختمان‌های رهاسده و فرسوده‌ی مجاور گذرها بای پهنه‌ی کمینه ۲۰ متر که در طول زمان مستهلك و نازیبایند، توسط مالکان انجام شوند. در غیر این صورت شهرداری رأساً نسبت به اصلاح نما اقدام نماید. بدیهی است که هزینه‌ی بهسازی انجام شده از سوی

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۵	طرح تفصیلی شهر رشت



داناده کل راه و شهرسازی
امانه نجفی

جمهوری اسلامی ایران
کمیسیون مادر

شهرداری بر اساس ضوابط باید از مالک اخذ شود.

تبصره: مرجع تشخیص فرسودگی نما شهرداری منطقه یا سازمان سیما و منظر و فضای سبز شهرداری است.

۶-۱۱-۵۴-۵۵- نصب هرگونه سایبان و یا آفتابگیر بر جدارهای ساختمان نسبت به حد مالکیت و حتی داخل محدوده

مالکیت که از بیرون قابل رویت باشد، در کلیه نقاط شهر رشت ممنوع است. به جای آن ایجاد کفپنجه و

یا فروفتگی در بازشوها توصیه می شود.

۶-۱۱-۵۵- احداث سایبان سراسری دائمی یا متحرک در طول گذرهای با عملکردهای فعالیتی (پنهانهای M-S آن

هم فقط برای طبقه‌ی همکف و تنها با نظر مساعد سازمان سیما و منظر و فضای سبز شهر رشت و یا

طرح‌های شهری مصوب بلامانع است.

۶-۱۱-۵۶- صدور گواهی پایان کار ساختمان منوط به انطباق مراحل اجرای نما با نقشه‌های مصوب و چک‌لیست

دستورالعمل اجرایی نما و منظر شهری الزامی است.

۶-۱۱-۵۷- نصب داربست‌های فلزی نباید به مستجدات عمومی در حاشیه محور پیاده و سواره از قبل چراغ‌های

برق و روشنایی، کافوها و سیم‌های برق، تلفن و ... آسیب رساند. در صورت وقوف هر نوع حادثه، مالک

موظف است هزینه‌ی کلیه‌ی خسارت وارد آمده را پرداخت نماید. بدینهی است صدور پایانکار منوط به رعایت

این بند است.

۶-۱۱-۵۸- نقشه‌های مورد نیاز نمای ساختمان (وفق بند ۶-۱۰-۴ همین گزارش) برای صدور پروانه ساختمانی

شامل موارد زیر است:

- نقشه نمای جبهه‌های اصلی با ارائه مشخصات رنگ، نوع و جنس مصالح و نحوه‌ی باز شدن در و پنجره

- نقشه نمایهای جانبی

- نقشه نمایش وضعیت مجاورین (حدائق یک پلاک مجاور از هر طرف) با برداشت کدهای ارتفاعی

- آن‌ها و ترسیم در نقشه نمای پیشنهادی

- نقشه ورودی ساختمان

- نقشه نما در ساختمان‌های دارای جبهه‌ی رو به رودخانه‌های شهر

- جزئیات نحوه‌ی اتصال نما به سازه‌ی ساختمان در صورت اجرای نمای پرده‌ای

- نقشه بام

- جزئیات مربوط به پوشش درز انقطاع ساختمان

- نمایش طرح نمای پیشنهادی در محیط زمینه و نحوه‌ی تطبیق با عناصر هم‌جوار حدائق دو پلاک از

هر طرف ملک (مقیاس ۱:۲۰۰) به همراه تصاویری از بافت هم‌جوار برای ساختمان‌های واقع در معابر

با عرض ۲۰ متر و بیشتر

- ارائه عکس از وضعیت قرارگیری پلاک مورد درخواست و ساختمان‌های هم‌جوار آن

- ارائه طرح سه‌بعدی

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهر سازی
۹۶	طرح تفصیلی شهر رشت	اداره کل راه و شهر سازی



۶-۱۲- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی

دسترسی‌ها

در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر رشت کلیه گذرها ترسیم شده و ملاک عمل برای هر گونه اقدام به حساب می‌آید. موارد فهرست شده در این بند در راستای تحقق پیشنهادهای طرح تفصیلی و تدقیق نقشه‌ها ارائه شده که طرح مصوب در خصوص آن‌ها اعلام نظر ننموده و موقول به تهیه نقشه‌های اجرایی و جزیبات شهرسازی است.

۶-۱۲-۱- حداقل عرض گذرهای با محدودیت ترافیک سواره (پیاده) باید به نحوی در نظر گرفته شود که امکان دسترسی‌های اضطراری و ویژه وسائط نقلیه امدادی به همراه امکان عبور پیاده با حداقل عرض در همچواری وسیله نقلیه امدادی ممکن باشد (بر اساس نقشه‌های طرح تفصیلی).

۶-۱۲-۲- حداقل عرض معابر بنیست احداثی جدید در تفکیک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع متر (براساس جدول شماره ۲۷) است.

جدول شماره ۲۷- ضوابط احداث گذرهای بنیست جدید در تفکیک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع

حداقل عرض بنیست (متر)	طول معبر (متر)
۸	کمتر از ۵۰ متر
۱۰	۵۰-۱۰۰
۱۲	۱۰۰-۱۵۰
گذر بنیست ممنوع است	بیشتر از ۱۵۰ متر

تبصره ۱: احداث معابر بنیست جدید با طول بیش از ۱۵۰ متر در تفکیک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ممنوع است.

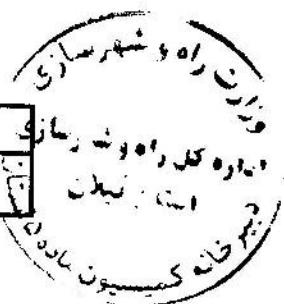
تبصره ۲: حداقل عرض معابر بنی باز در تفکیک‌های جدید نباید از حد نصاب‌های اعلام شده در جدول شماره ۱۵ کمتر باشد.

۶-۱۲-۳- عرض گذرهای بنیست واقع در داخل محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر رشت چنانچه طول آن‌ها کمتر از ۱۰۰ متر باشد حداقل عرض ۶ متر و با طول مابین ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر حداقل عرض ۸ متر و با طول بیشتر از ۱۵۰ متر حداقل عرض ۱۰ متر و با رعایت ضوابط و اخذ تأییدیه اداره کل میراث فرهنگی در نظر گرفته شود.

تبصره: در محدوده مربوط به عرصه و حرائم بنها و محوطه‌های تاریخی و محورها و گذرهای تاریخی واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر رشت گذرهایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی تعیین نشده‌اند برای معابر کمتر از ۱۰ متر با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بنها و محوطه‌های تاریخی و محورها و گذرهای تاریخی و با نظر اداره کل میراث فرهنگی تصمیم‌گیری می‌شود.

۶-۱۲-۴- احداث هر نوع گذر دسترسی فرعی در بافت‌های موجود خارج از محدوده مصوب بافت تاریخی شهر رشت که در نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب عرض آن مشخص نشده است، با رعایت معیارهای مشخص شده در جدول شماره ۲۸ الزامی است.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۷	طرح تفصیلی شهر رشت



جدول شماره ۲۸ - ضوابط احداث گذر و دسترسی در بافت‌های موجود خارج از محدوده مصوب بافت تاریخی

شهر رشت

حداکثر عرض گذر بن باز (متر)	حداکثر عرض گذر بن بست (متر)	طول معبر
۸	۶	کمتر از ۵۰ متر
۱۰	۸	۵۰-۱۰۰ متر
۱۲	۱۰	بیشتر از ۱۰۰ متر

تبصره ۱: حداکثر طول گذر بن بست در شهر رشت ۱۵۰ متر است و طول‌های بیش از آن باید بن باز شوند.
۶-۱۲-۵-۱- احداث دور برگردان در انتهای گذرها بن بست با طول ۱۰۰ متر و بیشتر به ابعاد حداکثر ۱۲×۱۲ متر الزامی است.

تبصره ۱: در بن بست‌های دارای طول ۷۰ تا ۱۰۰ متر در صورت عدم وجود دسترسی بن بست فرعی دیگر در داخل

گذر، احداث دور برگردان در انتهای این گونه بن بست‌ها با ابعاد حداکثر ۱۲×۱۲ متر الزامی است.

تبصره ۲: در مواردی که ایجاد دور برگردان در انتهای گذر، مستلزم تخریب در بناهای عمومی یا مسکونی واجد ارزش تاریخی و معماری باشد از تخریب بنای مورد نظر خودداری کرده و آخرین محوطه قبل از بنای تاریخی به عنوان محل دور برگردان تعیین می‌گردد.

۶-۱۲-۶- خط بدنه خیابان‌های موجود و در دست احداث در نقشه‌های مصوب طرح تفصیلی براساس شبکه ملاک عمل شهرداری و خط پروژه مصوب و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ ترسیم شده است. در هر صورت شهرداری رشت مکلف است نسبت به تهیی نقشه‌های اجرایی بر اساس طرح تفصیلی مصوب و در مقیاس ۱:۵۰۰ اقدام نموده و در صورت مغایرت با نقشه طرح تفصیلی به جهت حقوق مکتبه به تصویب کمیسیون ماده پنج برساند.

۶-۱۲-۷- در نقشه‌های مصوب طرح تفصیلی در معابری که دارای عرض متغیر هستند، حداکثر عرض نوشته شده در قسمت‌های با عرض بیشتر ملاک عمل نبوده و عرض این قسمت‌ها براساس خط بدنه ترسیم شده تعیین می‌گردد. بدیهی است واگذاری فضای مازاد نسبت به عرض مندرج در نقشه‌های طرح تفصیلی به پلاک‌های مجاور ممنوع است مگر آن که در قالب طرح‌های اجرایی به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۶-۱۲-۸- پنج معابر و گذرها اصلی و فرعی مشخص شده در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی شماتیک بوده و باید براساس ضوابط و مقررات مربوط به پنج که در این گزارش آمده است، رعایت و اجرا گردد.

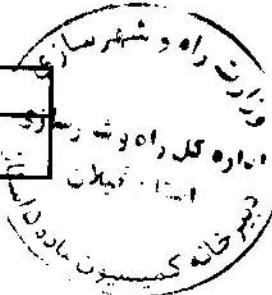
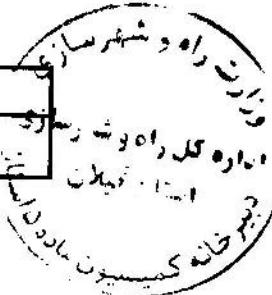
تبصره ۱: در محل تقاطع معابر و گذرها اصلی و فرعی که در نقشه‌های مصوب شبکه معابر طرح تفصیلی فاقد پنج هستند رعایت و اجرا پنج براساس ضوابط و مقررات مندرج در این گزارش الزامی است.

تبصره ۲: شبکه معابر و گذرها اصلی و فرعی واقع در عرصه و حران محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و گذرها و محورهای تاریخی که در نقشه‌های مصوب طرح به صورت پیاده در نظر گرفته شده و فاقد پنج هستند یا مشمول ضوابط اداره کل میراث فرهنگی می‌گردد مشمول مفاد مندرج در تبصره ۱ فوق الذکر نمی‌شوند.

۶-۱۲-۹- در خصوص گذرها اختصاصی رعایت موارد زیر الزامی است:

(الف) گذرها اختصاصی که در آن‌ها تأسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) وجود ندارد یا پیش‌بینی نشده است مشروط به این که جزو گذرها عمومی قرار گیرد و تعریض آن‌ها مطابق ضوابط و

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۸	طرح تفصیلی شهر رشت



مقررات شهرسازی مشخص شده در همین گزارش انجام پذیرد ورود تاسیسات زیربنایی مجاز است. در این حالت گذر اختصاصی به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

ب) در گذرهای اختصاصی که دارای تاسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) است رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی در خصوص عرض و طول معابر و نحوه تعریض آن‌ها الزامی است. در این حالت گذر اختصاصی به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

۶-۱۰-۱۲- در طراحی مجموعه‌های جدید اتصال خیابان‌های دسترسی، فقط به جمع و پخش کننده‌های اصلی و فرعی مجاز و در سایر موارد این معابر مطلقاً حق اتصال به هیچ معتبر دیگری را ندارند.

(توضیح: خیابان‌های دسترسی به صورت سواره یا پیاده، بن‌بست یا بن‌باز هستند)

۶-۱۱-۱۲- در صورت ماشین‌رو در نظر گرفتن خیابان‌های دسترسی تعداد خطوط عبوری یک رفت و برگشت در نظر گرفته می‌شود به طوری که با پارک کردن وسیله نقلیه در گذر، عبور و مرور در خیابان دسترسی مختل نگردد.

۶-۱۲-۱۳- در معابر دسترسی پیاده، پارک اتومبیل ممنوع است.
تبصره: عبور وسایط نقلیه‌ی امدادی (آمبولانس- آتش‌نشانی و خدمات ایمنی) برای ایفای نقش خود از قاعده‌های پیشگفته مستثنی هستند.

۶-۱۳-۱۴- انشعاب کلیه گذرهای فرعی که در طرح تفصیلی ترسیم نشده‌اند باید در صورت امکان از گذرهای همراه خود یا یک رده بالاتر خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت‌ها صورت گیرد و باید با اتخاذ تدابیر مناسب توسط شهرداری از انشعاب بدون تسلسل گذرها به یکدیگر جلوگیری به عمل آید.

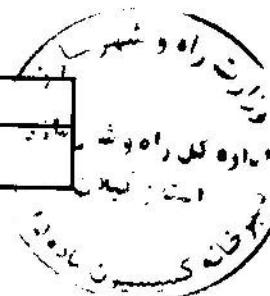
تبصره: سلسله مراتب شبکه‌ی رفت و آمد در طرح‌های توسعه و عمران به ترتیب اهمیت شریانی ۱، شریانی ۲- جمع و پخش کننده- دسترسی است. (مراجعه به گزارش‌های طرح تفصیلی)

۶-۱۴-۱۵- احداث رواق در معابر اصلی براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج مجاز است.
۶-۱۵- تخریب سایه‌های موجود مجاز نیست مگر با کسب مجوز و موافقت اداره کل میراث فرهنگی مشروط به بازسازی سایه‌ای براساس طرح تایید شده توسط اداره کل میراث فرهنگی.

۶-۱۶-۱۷- داخل محدوده منطقه تاریخی احداث هر گونه پل هوانی سواره‌رو ممنوع است.
۶-۱۷- تعریض گذرهای فرعی و آنهار (دایر- متروکه) که در نقشه‌های مصوب طرح تفصیلی فاقد خط بدن و تعریض است به صورت مساوی از محور قدیم آن‌ها و طرح خط بدن آن‌ها توسط شهرداری تهیه و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد، الزامی است.

تبصره: مرجع اعلام حد بسته و حریم نهرها (دایر و متروکه) سازمان آب منطقه‌ای است.
۶-۱۸-۱۹- احداث گذرهای جدید به منظور تقسیم بندی و تفکیک (راضی به منظور کاربری‌های مسکونی باید پس از کسب مجوزهای لازم از شهرداری صورت پذیرد.
۶-۱۹-۲۰- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های با مقیاس شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع است. (مگر آنکه تنها راه دسترسی آن باشد).

صفحة	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۹۹	طرح تفصیلی شهر رشت



۲۰-۱۲-۶- محل احداث هر گونه پل بر روی جوی های کنار گذرها به منظور تامین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها باید با نظر و موافقت شهرداری باشد.

۲۱-۱۲-۶- دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت بر خیابان ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر که امکان دسترسی ثانویه از معابر بن باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه مجاز است و از خیابان اصلی ممنوع می باشد و دسترسی آن ها به خیابان صرفاً باید برای عبور پیاده محدود گردد (بک در برای هر قطعه در سمت خیابان حداقل ۱/۵ متر).

تبصره ۱: در کلیه کاربری هایی که تعداد پارکینگ های آن بیشتر از ۲۵ جای پارک باشد اخذ دسترسی از خیابان های اصلی و گذرهای جانبی و ثانویه بن باز به شکل توان بلامانع است مشروط به این که ورودی و خروجی آن به صورت جداگانه در حاشیه هر دو دسترسی تامین گردد.

۲۲-۱۲-۶- باز نمودن در پیاده و سواره به پارک های عمومی (محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ...) مجاز نیست.
۲۳-۱۲-۶- بازشو در ساختمان ها نباید به سمت گذرها باز شود.

۲۴-۱۲-۶- احداث رامپ و پله در خارج از محدوده مالکیت و در محدوده پیاده رو و معابر برای دسترسی به قطعات مالکیت ممنوع است.

۲۵-۱۲-۶- احداث و نصب در ماشین رو در پخ های قطعات مالکیت و ساختمان ها ممنوع است و موارد موجود الزاماً باید در زمان توسازی و بازسازی جایجا شود.

۲۶-۱۲-۶- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح کلیه معابر و عرصه های عمومی ممنوع است.
۲۷-۱۲-۶- همزمان با ارائه و تصویب خط بدنه معابر با عرض ۲۴ متر و بیشتر در کمیسیون ماده پنج لازم است، مقطع عرضی و طرح هندسی معبر نیز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج بررسد.

۲۸-۱۲-۶- مقطع عرضی گذرهای با ارزش تاریخی که در نقشه های طرح تفصیلی مشخص شده یا توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مشخص شده براساس پژوهه های طراحی شهری که به تصویب کمیسیون ماده پنج می رسد تعیین خواهد شد.

۲۹-۱۲-۶- رعایت ضوابط مناسب سازی برای معلولان و افراد کم توان جسمی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه مکان های عمومی و فضاهای شهری و میدان ها و معابر پیاده و سواره و بوستان ها الزامي است.

۳۰-۱۲-۶- گذرهایی که در طرح تفصیلی اتصال آن ها به گذرهای اصلی در نظر گرفته نشده است باید تدریجاً بوسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف ها یا نصب عوامل فیزیکی و کاشت درخت از سمت گذرهای اصلی بن بست گرددند.

۳۱-۱۲-۶- ایجاد دسترسی قطعات مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه بزرگراه ها مجاز نیست مگر در مواردی که یک گذر دسترسی (کندره) به موازات گذر اصلی در مابین فضای سبز حاشیه و قطعات مالکیت مطابق مقطع عرضی مصوب با عرض حداقل ۱۲ متر و با پوشش گیاهی مترافق اختصاص داده شود. در این صورت مسیر خیابان اصلی تنها به تندرو اختصاص خواهد یافت.

اداره کل راه و شهرسازی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحة	مشاوره جهان-پارس Negah-e Jahan-Pars Consultants
۱۰۰	طرح تفصیلی شهر وشت		

۶-۱۲-۳۲- پیش‌بینی و حانمانی ایستگاه‌های اتوبوس در حاشیه شبکه ارتباطی سواره اصلی در انتساب و ارتباط با مسیر پیاده‌روها الزامی است.

۶-۱۲-۳۳- عرض موجود گذرهایی که در یکی از طرفین آن‌ها بناها و بدندها و سقف‌های دارای ارزش تاریخی و معماری و درخت‌های کهن (۵۰ ساله و بیشتر) وجود دارد، حفظ خواهد شد. در صورت امکان تعریض با نظر اداره کل میراث فرهنگی باید از سمتی صورت گیرد که به این گونه بناها و بدندها آسیبی وارد نگردد، قسمت‌هایی از گذر که در دو طرف آن و مقابل یکدیگر، بنا و بدندهای تاریخی وجود دارد و یا دارای سقف است از این قاعده مستثنی است.

۶-۱۲-۳۴- کاشت یک ردیف درخت از نوع مناسب (منطبق با اقلیم منطقه و سایه‌دار) در گذرها با عرض ۸ متر به منظور ایجاد سبزینگی و سایه در تابستان توصیه می‌گردد و در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر الزامی است.
تبيصره ۱: در گذرهای شرقی - غربی، کاشت ردیف درخت مذکور در سمت شمال گذر و با فاصله حداقل یک متر از قطعات مالکیت شمالی (در به حیاط) و به جهت آفتابگیری بهتر درخت ایجاد گردد.

۶-۱۲-۳۵- در اجرای گذرها و دسترسی‌های جدید و اصلاح تقاطع گذرهای موجود باید براساس معیارهای فنی مصوب، فضای عبور عابر پیاده، عبور دوچرخه، فضای سیز و فضای پارک موقت اتومبیل در دسترسی‌ها در نظر گرفته شود.

۶-۱۲-۳۶- احداث تقاطع‌های غیرهمسطح به صورت روگذر در محدوده منطقه تاریخی ممنوع است.
تبيصره: احداث تقاطع‌های غیرهمسطح به صورت زیرگذر نیز پس از اعلام نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کمیسیون ماده پنج اتخاذ تصمیم می‌گردد.

بخ

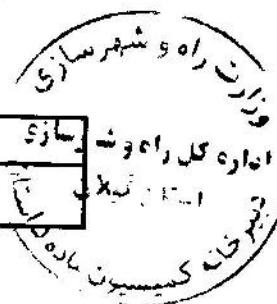
پخ عبارت است از خط موربی که سطح گوشهای از قطعه زمین را که در نیش دو معبر فرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب و ایمن‌سازی حذف نموده و آن را جزو فضای شهری قرار می‌دهد. میزان پخ بستگی به فاصله دید ناظر دارد. فاصله دید نیز در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، جهت حرکت، عرض راههای متقطع و زاویه تقاطع دارد. با توجه به تعریف فوق از پخ، برای دید بهتر عابران پیاده و رانندگان ایجاد پخ در ساختمان‌های واقع در محل تقاطع دسترسی‌ها الزامی است.

۶-۱۲-۳۷- پخ دو کوچه که هر دوی آن‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد، بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

۶-۱۲-۳۸- پخ دوگذر که یکی از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو است (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

۶-۱۲-۳۹- طول پخ در تقاطع دو گذر که یکی از آن‌ها بلوار (دارای رفوز) و دیگری با عرض کمتر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل است.

آماره کل راه و شهرسازی	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه
۱۰۱	طرح تفصیلی شهر ورش	۱۰۱



۴۰-۱۲-۶- پنج تقاطع دو گذر که هر دو ماشین رو و عرض آنها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر است، طبق جداول سه گانه ۲۹ تا ۳۱ و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می‌گردد.

۴۱-۱۲-۶- پنج خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۴۵ متری توسط واحد فنی شهرداری (ضمون رعایت حداقل طول پنج در جداول ۲۹ تا ۳۱) تهیه و برای تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

۴۲-۱۲-۶- در تقاطع‌های گذرها کمتر از ۳۰ متر طول پنج با توجه به عرض کنندرو از روی جدول شماره ۳۰ همین گزارش تعیین می‌گردد.

۴۳-۱۲-۶- پنج یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و...) مشروط بر آن که داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۲۹ تا ۳۱ همین گزارش تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۴۶-۱۲-۶ این گزارش عمل شود.

۴۴-۱۲-۶- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه باید طرح اجرایی توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

۴۵-۱۲-۶- در صورتی که مساحت مثلث متساوی‌الساقین که براساس پنج جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبیتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبیتی به جای پنج ملاک عمل قرار گیرد.

۴۶-۱۲-۶- چنان‌چه تعیین پنج به هر شکل (به دلیل تداخل پنج‌ها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۴۷-۱۲-۶- در مورد پنج دور برگردان‌ها به علت آن که وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می‌باشد، لذا گذرها مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پنج ندارد.

۴۸-۱۲-۶- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پنج یک پنجم عرض معبر کوچک‌تر و ملاک عمل خواهد بود.

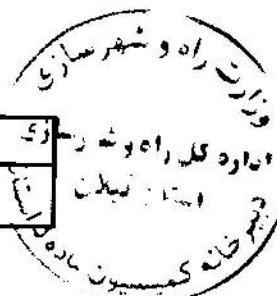
۴۹-۱۲-۶- پنج ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می‌باشد: پنج‌های واقعی در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در شهرداری مورد تایید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

۵۰-۱۲-۶- جهت تعیین پنج معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذرها بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می‌شود.

۵۱-۱۲-۶- در صورتی که اتصال معابر با گذرها بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۵۲-۱۲-۶- در تقاطع ۴ شاخه چنان‌چه بزرگ‌ترین پنج بر مبنای نقشه ثبیتی یا پروانه صادره از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگ‌تر باشد، طول پنج مزبور ملاک تعیین پنج گوشه‌های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی است.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	آزاده کل راه و شرکه
۱۰۲	طرح تفصیلی شهر رشت	۱۰۲



جدول شماره ۲۹: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع کمتر از ۷۰ درجه

LA LB	۱۱/۹۶۵	۱۷/۹۶۱۲	۲۴/۹۶۱۸	۲۹/۹۶۲۵	۳۴/۹۶۳۰	۳۹/۹۶۳۵	۴۵۶۴
۰-۱۱/۹	۴	۷/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۲-۱۷/۹	۷/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸-۲۴/۹	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵-۲۹/۹	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰-۳۴/۹	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵-۳۹/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰-۴۵	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۳۰: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

LA LB	۱۱/۹۶۵	۱۷/۹۶۱۲	۲۴/۹۶۱۸	۲۹/۹۶۲۵	۳۴/۹۶۳۰	۳۹/۹۶۳۵	۴۵۶۴
۰-۱۱/۹	۷/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۲-۱۷/۹	۴	۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹
۱۸-۲۴/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵-۲۹/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰-۳۴/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵-۳۹/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰-۴۵	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

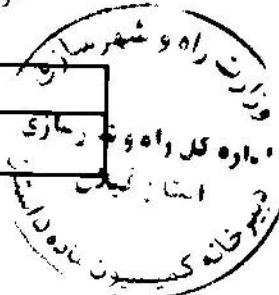
جدول شماره ۳۱: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع بیش تر از ۱۱۰ درجه

LA LB	۱۱/۹۶۵	۱۷/۹۶۱۲	۲۴/۹۶۱۸	۲۹/۹۶۲۵	۳۴/۹۶۳۰	۳۹/۹۶۳۵	۴۵۶۴
۰-۱۱/۹	۲	۷/۵	۷/۵	۷/۵	۷/۵	۷/۵	۷/۵
۱۲-۱۷/۹	۷/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۷	۸
۱۸-۲۴/۹	۷/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵-۲۹/۹	۷/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰-۳۴/۹	۷/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۹	۱۷
۳۵-۳۹/۹	۷/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰-۴۵	۷/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

توجه

- تقاطع خیابان‌ها بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.
- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کنده‌رو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کنده‌رو + پیاده‌رو با معبر کمتر از ۳۰ متر در جدول مذبور استخراج شود.

نقشه‌چنانچه - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۰۲	طرح تفصیلی شهر رشت



۶-۱۲-۵۳-اعمال پنج در کلیه قطعه‌های مالکیت مگر در محدوده بافت مصوب تاریخی و بر اساس مندرجات این گزارش الزامی است و از این بابت، تقاضای هرگونه خسارت و یا موضع برای جبران کاهش مساحت قطعه از سوی مالک، پذیرفتنی نیست. (جزئی از حق به شهر و ایجاد امتیت برای حرکت پیاده و سواره است).

مشاوره‌شن جهان - پرس Naqsh-e Jahan-Pers Consultants	صفحه ۱۰۴	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت	اماره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان
--	----------	---	--

وزارت راه و شهر سازی
جمهوری اسلامی ایران
دفتر فناه کمیسیون مادر

۶-۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حریم‌های ساختمان‌ها و محوطه‌های تاریخی

الف- ضوابط و مقررات عام

هر گونه ساخت و ساز در محدوده بافت تاریخی مصوب شهر تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی بافت تاریخی شهر رشت از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان گیلان با نظر اداره کل یادشده صورت گیرد.

۶-۱-۱۳- هر گونه اقدام طراحی و ساختمانی در کلیه محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائم مربوط به آن‌ها که در اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و همچنین بناهایی که در آینده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری شناسایی و ثبت شود و یا به توصیب کمیسیون ماده پنج بررسد لازم است با توجه به اصول، مبانی، و ارزش‌های معماری و شهرسازی این محوطه‌ها و رعایت دقیق مسائل هم‌جواری با محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری با اخذ نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.

تبصره: تمام محوطه‌ها و بناهای تاریخی و حرائم مربوط که در اسناد طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و همچنین بناهایی که در آینده توسط اداره کل میراث فرهنگی شناسایی و مشخص شوند (اعم از ثبت شده و واجد ارزش تاریخی و معماری) مشمول این بند می‌گردد.

۶-۲-۱۳-۶- استفاده مجاز کاربری مسکونی در عرصه و حریم بناهای با ارزش تاریخی و معماری شامل استفاده به منظور سکونت و فعالیت‌های خدماتی با ارزش فرهنگی مناسب محوطه‌های مسکونی به ویژه فروشگاه‌های صنایع دستی مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا مرمت آن با نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

تبصره: به جز کاربری مسکونی سایر کاربری‌های قابل استقرار در بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری اعم از ثبت شده یا نشده مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و اخذ مجوز از شهرداری به شرح زیر مجاز است:

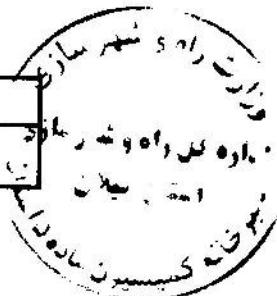
فرهنگی (کتابخانه، سالن قرائت و ...)، اداری و دفاتر کار، تجارتی، رستوران، سفره‌خانه، پذیرایی - تفریحی، آموزش عالی، گردشگری، اقامتی، زورخانه، موزه، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۶-۳-۱۳-۶- بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های کالبدی تاریخی، الزامی به تامین پارکینگ ندارند.

تبصره ۱: در صورت احیاء و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی و تغییر عملکرد بنای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده به کاربری غیر مسکونی مطابق کاربری‌های مجاز مندرج در همین گزارش و در جهت کمک به احیاء و رونق بافت تاریخی تامین پارکینگ در بنای تاریخی مذکور الزامی نیست.

تبصره ۲: قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری واقع در عرصه بارگاه قدیم رشت و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران که اقدامات بازسازی، مرمتی، مقاوم‌سازی، تغییرات و تعمیرات اساسی و غیراساسی (از جمله تعمیر و تعویض سقف) براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی در آن‌ها انجام پذیرد مشروط بر اینکه اقدامات مذکور منجر به افزایش سطح زیرینا و احداث بنای جدید نگردد مشمول تامین پارکینگ و عوارض و کسر پارکینگ نمی‌شوند.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۰۵	طرح تفصیلی شهر رشت



تبصره ۳: در بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (با کاربری تجاری)، ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های کالبدی و تاریخی موضوع ضرورت تأمین پارکینگ باید از اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استعلام و نظرخواهی گردد.

تبصره ۴: در کلیه قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران (با ثبت نشده) با کاربری تجاری، رستوران، سفره‌خانه و پذیرایی - تغییری تامین پارکینگ در صورت امکان در قطعه مالکیت و در غیر این صورت در فاصله حداقل ۲۵۰ متری مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی الزامی است. بدیهی است در سایر موارد اعلام نشده در بند فوق الذکر و تبصره‌های ذیل آن تامین پارکینگ الزامی است.

۶-۴- به منظور حمایت و تشویق و ترغیب به احیا، مرمت و بازنده‌سازی بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری، استفاده مسکونی و صرفاً سکونت در قطعات مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا نشده) مشروط به حفظ کالبد بناهای تاریخی و بدون افزایش سطح زیرینا و عدم احداث و الحاق بنای جدید و در صورت احیا و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بر مبنای نظر میراث فرهنگی و عدم امکان تامین پارکینگ قطعات مالکیت مذکور الزامی به تامین پارکینگ ندارند.

۶-۵- هر گونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات در عرصه و حرائی بناها و محوطه‌های با ارزش از نظر تاریخی و معماری، صدور پروانه ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار قطعات مالکیت واقع در این محدوده‌ها باید با موافقت و نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.

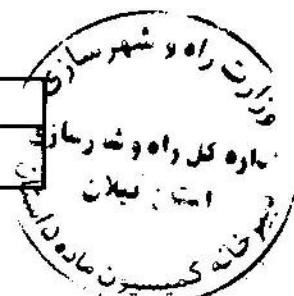
۶-۶- نوسازی و تعمیرات بدنۀ خارجی بناهای هم‌جوار با بناهای با ارزش از نظر تاریخی و معماری (در عمق یک قطعه مالکیت) باید در قالب طرح‌های اجرایی معماری و سازه که هماهنگ با معماری بناهای با ارزش بوده و به تصویب اداره کل میراث فرهنگی رسیده باشد انجام گیرد. این ضابطه شامل بدنۀ‌های مشرف به گذرها و میادین با ارزش تاریخی و معماری نیز می‌گردد.

تبصره: در صورتی که به منظور رعایت حریم منظر و رویت بناهای با ارزش تاریخی و معماری به تشخیص اداره کل میراث فرهنگی تعمیم این ضوابط به بیش از یک قطعه مالکیت ضروری باشد، این حریم با نظر سازمان مزبور تعیین و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج کلیه قطعات مالکیت اضافه شده نیز مشمول ضوابط این قسمت خواهد شد.

۶-۷- تفکیک قطعات مالکیت به طور کلی در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهررشت ممنوع است مگر اعیانی و براساس ضوابط و مقررات مربوط.

۶-۸- در طبقه همکف قطعات مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌های تاریخی، در بلک‌های بلافصل و متصل به بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری استقرار ساختمان جدید در هر قسمتی از قطعه مالکیت با رعایت تراکم ساختمانی مجاز و با هماهنگی با بناهای هم‌جوار و هماهنگی با نحوه استقرار و سطح اشغال بنای تاریخی هم‌جوار، حداقل ارتفاع بنای تاریخی و مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی است.

۶-۹- هیچ بنای با ارزش تاریخی و معماری را نمی‌توان صرف تخریب شدن به کاربری مسکونی یا خدماتی تغییر داد و صرفاً با نظر کمیسیون ماده پنج تغییر کاربری عرصه به کاربری عمومی مجاز است. در این صورت با نظر کمیسیون ماده پنج باید بنا بصورت اولیه خود بازسازی یا در قالب همان کالبد گذشته مورد توسعه هماهنگ قرار گیرد.



۶-۱۰-۱۳-۶ - در بناهای تاریخی ثبت شده یا به تشخیص اداره کل میراث فرهنگی، فضاهایی از جمله، بارانداز، بیرونی، اندرونی حیاطها، مطبخ بخش‌هایی از کلیت بنای تاریخی و اجزای جداناپذیر آن هستند. تفکیک، افزار، تغییر کاربری و هر گونه دخل و تصرف در این بخش‌ها با نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد.

بازسازی، مرمت و نوسازی هماهنگ با اصل بنای تاریخی صرفاً با نظر اداره کل میراث فرهنگی مجاز است.

۶-۱۱-۱۳-۶ - در صورت تخریب بنای تاریخی به هر دلیل افزار، تفکیک و نوسازی این واحدها اکیداً منوع و بازسازی صرفاً با رعایت کاربری قبلی و عیناً مشابه بنای تاریخی تخریب شده طبق نظر اداره کل میراث فرهنگی امکان‌پذیر است.

۶-۱۲-۱۳-۶ - تغییر کاربری و تغییر نحوه استفاده از بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری برخلاف ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و ضوابط مندرج در این گزارش و تجمع مواد قابل اشتغال و آلوده ساز و استقرار دستگاه‌های سنگین و لرزانده صنعتی در نزدیکی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری منوع است.

۶-۱۳-۱۳-۶ - رعایت ضوابط و مقررات ایمنی و دستورالعمل‌های مربوط در خصوص حریق در خصوص کلیه بناهای تاریخی و خصوصاً بناهای عمومی، بازارچه‌ها، بازارهای بزرگ و ... با نظر اداره کل میراث فرهنگی و سازمان آتش‌نشانی لازم‌الاجراست و باید به طریق مناسب و متناسب با کالبد ارزشمند این بناها بدون آسیب و تظاهر در نما هماهنگ گردد.

۶-۱۴-۱۳-۶ - برای ایجاد در سواره و پیاده نمی‌توان در ورودی بنای تاریخی را تخریب و تعریض نمود. ایجاد در سواره رو در طرح مربوط باید با نظر اداره کل میراث فرهنگی و با مجوز شهرداری اجرا گردد.

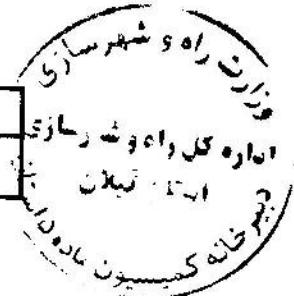
۶-۱۵-۱۳-۶ - در صورتی که بدننهای قطعات مالکیت مشرف به گذر یا فضاهای عمومی، واجد ارزش تاریخی و معماری باشد و قطعات مذکور فاقد دسترسی ثانویه برای تأمین در سواره رو باشد، در صورت عدم صدور مجوز توسط اداره کل میراث فرهنگی برای احداث در سواره رو در بدننه واجد ارزش تاریخی و معماری، تعییه و تأمین پارکینگ در طرح نوسازی و بازسازی پلاک مورد نظر الزامی نیست. در این زمینه تهیه طرح‌های بدننه‌سازی برای محورهای مهم و شاخص تاریخی ضروری است.

۶-۱۶-۱۳-۶ - آن بخش از بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که به صورت سابلط در تعریض گذرها تخریب شده است باید به طریق مناسب و با اخذ تأییدیه میراث فرهنگی مجدداً بصورت اولیه بازسازی شود.

تبصره ۱: بناهای فاقد ارزش تاریخی و معماری که مشرف و متصل به بدننه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری باشد، در هنگام نوسازی باید هرگونه احداث بنا را متصل و بدون عقب‌نشینی نسبت به سابلط و بناهای واجد ارزش مربوط، با نظر و تأیید اداره کل میراث فرهنگی انجام دهد.

تبصره ۲: در صورتی که یک یا دو قطعه مالکیت مجاور گذر تاریخی (طرفین سابلط) قبل از تاریخی بوده، می‌تواند در موقع بازسازی بنای ارزش تاریخی مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی و در راستای معنادار شدن احداث سابلط، پلاک مذکور تا بر تعیین شده توسط اداره کل میراث فرهنگی بازسازی گردد.

۶-۱۷-۱۳-۶ - در حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، دستگاه پله در مجاورت گذر باید با عقب نشینی به میزان ۳ متر از برگذر و با حداقل ارتفاع ۳ متر طراحی و اجرا شود.



- ۱۸-۱۳-۶- پیش‌آمدگی بنا (کنسول) در گذرهای مجاور قطعات مالکیت در عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است، مگر آن که میراث فرهنگی آن را مجاز اعلام نماید.
- ۱۹-۱۳-۶- در محدوده مصوب بافت تاریخی طراحی بنا به صورت حیاط مرکزی با رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و با رعایت ضوابط اشرافیت بلامانع است.
- ۲۰-۱۳-۶- طرح‌های معماری بناهای واقع در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر و حریم‌های حفاظتی آن‌ها باید هماهنگ با بناهای تاریخی بوده و مصالح مورد استفاده در نما ترجیحاً اجر با بندکشی، ترکیبی از آجر و مصالح هماهنگ استفاده گردد.
- ۲۱-۱۳-۶- استفاده از هرگونه مصالح ناهمانگ در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر از جمله شیشه و آلومینیم، سنگ‌های برآق و رنگی به جز رنگ‌های سفید و کرم در نمای ساختمان‌های واقع در حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.
- تbeschreven: حداقل ۷۰٪ نمای ساختمان‌های واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی باید از جنس مشابه با معماری منطقه (که ضوابط آن از سوی میراث فرهنگی استان اراک می‌شود) باشد.
- ۲۲-۱۳-۶- استفاده از کاشی و رنگ‌های تند و زنده و شیشه‌های رفلکس در نمازی بدنی بناهای واقع در حریم و همچنان با بدنی‌های تاریخی اکیداً ممنوع است. همچنین استفاده از شیشه و فلز در نمازی این‌گونه بدنی‌ها مجاز نیست.
- ۲۳-۱۳-۶- بدنی‌های جانبی بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر و عرصه و حریم‌های حفاظتی آن‌ها باید متناسب با نمای اصلی بنا و با همان مصالح نمازی گردد.
- ۲۴-۱۳-۶- بدنی‌ها و نمای کلیه قطعات همچوar بنای تاریخی به هنگام نوسازی و یا بهسازی باید با مصالح ساختمان سنتی و در تناسب با معماری بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری همچوar هماهنگ و اجرا گردند.
- ۲۵-۱۳-۶- کلیه تاسیسات روی بام در عرصه و حریم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری به نحوی باید اجرا شود که از گذرهای حاشیه بنا قابل رویت نباشد. همچنین استقرار و نصب هرگونه عناصر تاسیسات (آب، برق، تلفن و ...) در بدنی‌های بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.
- ۲۶-۱۳-۶- ضروری است صدور گواهی سفت کاری و پایان ساخت بناهای شمالی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری منوط به اجرای نای‌کش براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی گردد.
- ۲۷-۱۳-۶- اجرای طرح‌های کف سازی گذرهای مجاور محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری و اجرای کف‌سازی در محوطه‌ها و محورهای تاریخی باید براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی و با استفاده از مصالح مناسب انجام شود.
- ۲۸-۱۳-۶- احداث دیوار حیاط بناهای واقع در محدوده عرصه و حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری معادل ارتفاع نزدیکترین دیوار بنای تاریخی و حداقل تا ارتفاع ۵/۷ متر و (با نظر اداره کل میراث فرهنگی) که در قسمت بالاتر از ۲/۵ متر می‌تواند به صورت متخلخل باشد، مجاز است.
- ۲۹-۱۳-۶- کاشت درخت، ایجاد باغچه، پاسیو، سروپس حمام، و ایجاد ناوادان توکار، ساخت پله، خرپشته، نصب عناصر تاسیساتی و احداث زیرزمین در سمت همچوar بنای واحد ارزش تاریخی و معماری مجاز نیست.

 مشاوره‌شن جهان-پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۱۰۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر وشت
---	-------------	--

۶-۱۲-۳۰- کلیه ضوابط و مقررات خاص مربوط به بناها و محوطه‌های بالرژش تاریخی و معماری مطابق گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی مصوب و مطابق ضوابط و مقررات تكمیلی با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی توسط مهندسین مشاور مسؤول مربوطه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسد.

۶-۱۳-۳۱- تاسیسات برق و تجهیزات مربوطه (تیر چراغ برق) در عرصه و حرائم محوطه‌های تاریخی باید به تدریج حذف و کابل‌های تاسیساتی بایداز کانال‌های زیرزمینی با رعایت موازین اینمی بناهای تاریخی عبور کند.

تبصره: روشنایی معابر مذکور می‌تواند در قالب طرح‌های ویژه پیش‌بینی و تامین گردد.

۶-۱۳-۳۲- خطرات، مشکلات و نایرات نامطلوب ایجاد شده در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر، محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائم مربوط به آن‌ها که در انفراد فرسودگی شبکه تاسیسات زیربنایی موجود (آب، فاضلاب، برق، گاز، تلفن) مانند نشست، نم و رطوبت، ترک خوردگی و ... به وجود آمده و یا باید، باید توسط سازمان‌ها و ارگان‌های ذیربیط در اسرع وقت و در اولویت ویژه نسبت به تعویض، ترمیم و اصلاح براساس طرح مورد تایید اداره کل میراث فرهنگی رفع و اصلاح گردد.

۶-۱۳-۳۳- در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک بناها و محوطه‌های تاریخی، تامین پارکینگ حداقل نا ۳ واحد به صورت رواز در فضای آزاد قطعه مالکیت بلامانع است.

تبصره ۱: در قطعات مالکیت واقع در حریم درجه یک و در بناها و محوطه‌های تاریخی که دارای محدودیت ارتفاعی هستند جانمایی پارکینگ به صورت غیرمسقف با نظر اداره کل میراث فرهنگی مجاز است.

تبصره ۲: در اقدامات بازسازی، مرمتی که براساس نظر اداره کل میراث فرهنگی نیاز به تعمیر و تعویض سقف بنای واجد ارزش تاریخی و معماری وجود داشته باشد اقدام مذکور مشمول عوارض و کسر پارکینگ جدید نمی‌گردد.

۶-۱۳-۳۴- برای گذرهای واقع در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر ضوابط، الگوها و طرح‌های بدناسازی پس از اولویت‌بندی در کمیته سیما و منظر شهری توسط شهرداری، اداره کل میراث فرهنگی یا وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج بررسد.

۶-۱۳-۳۵- طرح کلیه نماهای قطعات مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعات مالکیت همچو robe محوطه و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائم باید با مقیاس ۱:۵۰ و با جزئیات اجرایی شامل جنس، رنگ مصالح و ... (با توجه به بند ۲۰-۱۲-۶ تهیه و به تایید اداره کل میراث فرهنگی بررسد).

ب- ضوابط خاص

محوطه‌هایی که مشمول ضوابط خاص مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری می‌گردد در چارچوب وظایف اداره کل میراث فرهنگی استان گیلان قرار داشته و از سوی این اداره کل برای درج در این گزارش در اختیار کمیسیون ماده پنج قرار می‌گیرد. بدیهی است این ضوابط پس از طی مرحله قانونی لازم‌اجرا خواهد بود.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	اداره کل راه و شهرسازی
۱۰۹	طرح تفصیلی شهر رشت	است: گیلان



۶-۱۴-ضوابط و مقررات مجموعه‌سازی (آپارتمان‌سازی)

الف- تعاریف

- **مجموعه آپارتمانی:** به یک ساختمان با استفاده مسکونی اطلاق می‌شود که دارای حداقل ۵ واحد آپارتمان مسکونی مستقل بوده و دارای فضاهای مشاع و مشترک آزاد، دستگاه پله و ورودی یا ورودی‌های مشترک باشد.

- **پیلوت:** عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. حداقل ارتفاع آن ۲۲۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن از کف ۲۶۰ سانتیمتر است.

- **فضای ورودی و انتظار (لابی):** فضای عمومی اشتراکی جهت تجمع در طبقه همکف آپارتمان که در ارتباط مستقیم با ورودی است و می‌تواند دارای مشاغل سرایداری، آبدارخانه و سرویس بهداشتی باشد.

- **سالن اجتماعات:** سالن چند منظوره برای اجتماع ساکنین مجموعه آپارتمانی (حداکثر ۲/۵ مترمربع به ازاء هر واحد) با فضای سرویس بهداشتی و آشپزخانه.

- **سرایداری:** فضایی است برای اقامت سرایدار که وظیفه نگهداری و نگهبانی از ساختمان را به عهده دارد. محل استقرار این فضا در پیلوت یا طبقه همکف و در ارتباط مستقیم با ورودی یا ورودی‌های ساختمان قرار دارد.

- **انباری:** فضایی است مجزا از واحد آپارتمانی واقع در پیلوت یا زیرزمین یا زیرشیروانی یا طبقات با ورودی مستقل و مجزا از واحد مسکونی، به منظور استفاده ساکنان برای نگهداری وسایل غیرخطرناک. (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تأمین گردد).

- **پیش فضا:** فضای تقسیم کننده در قسمت ورودی در داخل ساختمان و همچنین فضای تقسیم کننده و حریم ورودی واحد‌ها در طبقات.

- **فضاهای مشاع:** قسمت یا قسمتهای مشترک از عرصه و اعیانی آپارتمانی که در انتظام با قانون تملک آپارتمان‌ها، مالکیت آن به عموم مالکان همان آپارتمان تعلق دارد. سطوح (فضاهای) مشاع عبارت است از فضای ورودی و انتظار (لابی) سالن اجتماعات، سرایداری، دستگاه پله، آسانسور، فضای باز (حیاط)، استخر و دیگر امکانات ورزشی و سایر فضاهایی که براساس طرح معماری به منظور استفاده عمومی پیش‌بینی و اجرا شده است.

- **فضای تاسیسات:** فضاهایی که تجهیزات و وسایل تاسیساتی ساختمان در آن نصب می‌شوند.

- **مجرای تهویه:** فضایی که صرفاً جهت تهویه سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه در طبقات مورد استفاده قرار می‌گیرد.

- **رایزرو:** محل عبور لوله‌ها و کانال‌های تاسیسات در طبقات.

- **راهپ (شیبراهه):** سطح شیبدار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و سطوح زیرین بنا (سطوح دارای اختلاف سطح).

- **مجرای پرتاب زباله:** کانال هدایت بسته‌های زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.

- **ایستگاه مشترک:** فضای حایل بین باکس آسانسور و راه‌پله است که مساحت آن می‌تواند (تعداد واحد ۱+۱+۳) مترمربع باشد.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۱۰	طرح تقسیلی شهر رشت



ب- ضوابط عام

۶-۱۴-۱- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع است.

تبصره: حداقل مساحت یک واحد مسکونی برای خانوارهای یک نفره و در شرایط خاص ۳۵ مترمربع است. احداث

یک واحد حداقل ۳۵ مترمربعی، در صورت تامین پارکینگ و فضای باز، در هر آپارتمان مسکونی امکان پذیر است با

می تواند به صورت ویژه در مجموعه های خوابگاهی یا پانسیون با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد.

۶-۱۴-۲- پیش بینی انباری به ازاء هر واحد مسکونی به میزان حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۵ مترمربع زیربنای

زیرزمین یا پیلوت یا زیرسیروانی یا طبقات با ورودی مستقل از واحد مسکونی الزامی است و جزء تراکم

ساختمانی محسوب نمی گردد. احداث انباری مازاد بر ۵ مترمربع جزو تراکم ساختمانی محسوب می گردد.

۶-۱۴-۳- احداث سرایداری برای مجتمع های بیش از ۲۰ واحد مسکونی با حداقل مساحت ۲۵ تا حدکثر ۶۰ مترمربع

الزامی است (برای هر بلوك آپارتمانی که فاقد حصار است).

تبصره: به ازای افزایش هر ۲۰ واحد مسکونی در هر بلوك آپارتمانی یک واحد سرایداری اضافه می شود.

۶-۱۴-۴- احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) برای مجتمع های دارای ۱۰ واحد مسکونی و سالن اجتماعات برای

بیش از ۲۰ واحد مسکونی الزامی است.

تبصره: حداقل مساحت برای سالن اجتماعات مجتمع ۵۰ مترمربع و به ازای هر واحد مسکونی بیشتر ۲/۵ مترمربع

بلامانع است. مساحت بیش از این مقادیر جزو تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.

۶-۱۴-۵- طراحی ورودی پیاده اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با فضای

ورودی و انتظار (لابی) و دستگاه پله باشد.

۶-۱۴-۶- دسترسی به فضای آزاد آپارتمان باید برای کلیه واحدها امکان پذیر باشد.

۶-۱۴-۷- حداقل ۵۰٪ فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص باید. این فضا باید از ۲۰٪ مساحت کل عرصه کمتر

باشد. در این خصوص طراحی فضای آزاد در نقشه های معماری الزامی است.

۶-۱۴-۸- تعیین محل رایزر تاسیسات و دودکش ها در نقشه های معماری الزامی است.

۶-۱۴-۹- رعایت کلیه ضوابط ایمنی و آتش نشانی ضروری بوده (مبحث سوم) و باید در نقشه تاسیسات رعایت شود.

۶-۱۴-۱۰- پیش بینی واحد از لوله تهویه برای سرویس های بهداشتی و هدایت آن به فضای آزاد بام الزامی است.

۶-۱۴-۱۱- پیش بینی مجرای پرتاب زباله و یا محل نگهداری زباله در آپارتمان های ده واحد و بیشتر توصیه می گردد.

تبصره: ایجاد سامانه دفع زباله از داخل طبقات ساختمان، نباید مزاحمت و خطری از نظر بو آنودگی صوتی (در

هنجکام جایجایی زباله) و بهداشت و سلامت برای ساکنان و استفاده کنندگان ایجاد کند.

۶-۱۴-۱۲- پیش بینی محل قرار گیری کنترل برق، آب و گاز و صندوق پستی در فضای مناسب با رعایت نکات ایمنی

با رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۶-۱۴-۱۳- نصب آسانسور در ساختمان های ۴ سقف و بیشتر از روی شالوده الزامی است.

۶-۱۴-۱۴- احداث پلکان اضطراری با فاصله مناسب از پلکان اصلی برای ساختمان های با مشخصات تعیین شده در

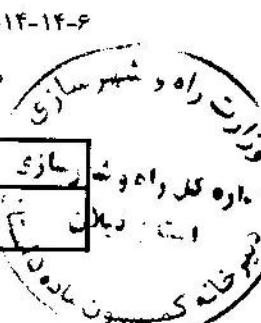
مقررات ملی ساختمان الزامی است.



صفحه

۱۱۱

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	ضوابط و مقررات شهرسازی
طرح تفصیلی شهر و شاфт	مکانیزم



۱۴-۱۵-برای مجتمع‌های مسکونی دارای ده واحد مسکونی و بیشتر امکان استفاده از حیاط برای کلیه واحدها الزامی است. تأمین سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی بر اساس مندرجات این گزارش الزامی است.

۱۴-۱۶-در مجتمع‌های دارای ۲۵ واحد و بیشتر احداث فضای بازی و تفریح کودکان الزامی است و باید در طرح لحاظ شود.

۱۷-۱۴-۶-تأمین برق اضطراری برای آسانسور، پله‌ها و فضاهای عمومی در کلیه ساختمان‌ها ضروری است.

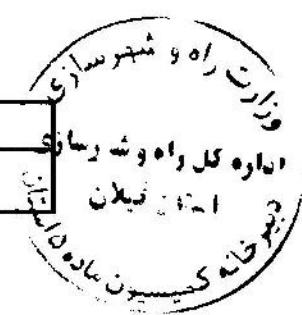
۱۸-۱۴-۶-به منظور تأمین نور مناسب نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه سکوریت، فایبر گلاس) بلامانع است.

۱۹-۱۴-۶-در صورتی که در پاگرد پله یک طبقه بیش از یک واحد وجود داشته باشد حدائق باید فضایی به عمق ۱۲۰ سانتی متر در جلوی درب واحدها علاوه بر پاگرد پله‌ها پیش‌بینی شود.

۲۰-۱۴-۶-ورودی آسانسور باید مطابق مقررات ملی ساختمان ایران جانمایی گردد و همچنین در ساختمان‌های جدید احداث ضوابط و مقررات ملی ساختمان در محل احداث آسانسور در نظر گرفته و رعایت شود.

۲۱-۱۴-۶-در صورت مجاز بودن احداث زیرزمین باید دارای دسترسی مستقیم از طریق پله و آسانسور به طبقه همکف و سطح فراثر را داشته باشد.

۲۲-۱۴-۶-استفاده از فضای آزاد برای پارکینگ اختصاصی در آپارتمان‌ها مجاز نیست، مگر آن که مازاد فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (سرانه فضای باز) تأمین شده باشد.



۶-۱۵-ضوابط و مقررات حرائم (خطوط انتقال نیرو، گاز و ...)

تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، پایانه فرودگاه، پایانه راه آهن، تاسیسات تدافعی شهر، سایتهای رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون الزاماً باید دارای حرائم امنیتی باشند.

الف-حرائم روآندها

روآندهای سپاهرورد (زرجوب- روآندهار صیقلان) و گوهرورد به همراه نهرهای منتهی به آنها مهمترین منابع آبی روزمیانی شهر رشت بشمار می‌رود. براساس نامه‌های شماره ۴۷۲۲/۵۶ و ۴۷۲۱/۵۶ هر دو به تاریخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۴ شرکت سهامی آب منطقه‌ای گیلان - مدیریت امور آب ناحیه‌ی مرکزی، حریم روآنده زرجوب به میزان پانزده متر از منتهی‌الیه بستر و روآنده گوهرورد بیست متر از بستر تعیین شده است. در خصوص حریم سیز این روآندها که در طرح تفصیلی ۴۵ متر از محور تعیین شده است. نقشه‌های اجرایی شرکت سهامی آب منطقه‌ای ملاک هرگونه اقدامی در طول این روآنده و نهرهای فرعی آن است.

ب-حرائم چاههای آب، انها

پهنهای حرائم نهرها و چاههای تامین آب مشروب به شرح زیر است:
حرائم چاههای تامین آب مشروب، دایرایی به شعاع ۱۵ متر است.

تبصره ۱: رعایت حرائم روآنده، نهرها که در طرح تفصیلی (نقشه‌های اجرایی) مشخص شده و یا می‌شوند، مطابق استاد طرح الزامی است.

تبصره ۲: رعایت حرائم روآنده، نهرها و سایر مجاری آبی که در استاد طرح تفصیلی مشخص نشده‌اند با استعلام از سازمان آب منطقه‌ای و رعایت ضوابط گذربندی تعیین و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
حرائم نهرها نسبت به آبدی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران است.

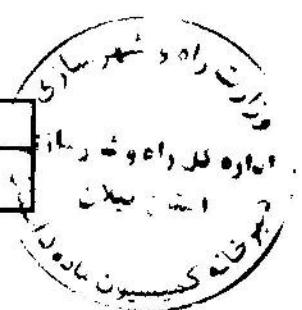
تبصره ۳: احداث هرگونه بنا در حرائم روآنده، نهرها توسط کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی و کلیه نهادهای عمومی و دستگاههای دولتی ممنوع است.

۶-۱۵-۱- از هرگونه ساخت و ساز داخل حریم در نظر گرفته شده در رابطه با کلیه نهرها، چشمه‌ها و روآندها باید جلوگیری به عمل آید.

۶-۱۵-۲- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح زیر است:

حریم لوله آبرسانی با قطر ۰-۵۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی متر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی متر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
تبصره ۱: در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یک دیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۱۳	طرح تفصیلی شهر رشت



تبصره ۲- نقشه ملاک عمل برای تعیین حریم خطوط لوله‌های آبرسانی، نقشه‌های شرکت توزیع آبفای شهر رشت است.

پ- حریم مخابرات

۶-۱۵-۳- احداث و نصب هرگونه تاسیسات و دکل‌های برق و مخابراتی باید با مجوز شهرداری رشت و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حراست امواج صورت پذیرد. در محدوده مصوب منطقه تاریخی و عرصه و حراست مربوط به آن‌ها هرگونه اقدام باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی صورت پذیرد.

تبصره ۱: جانمایی و احداث دکل‌های مخابراتی و *BTS* و سایر موارد باید براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج و با اخذ مجوز از شهرداری انجام پذیرد. در هر صورت احداث و جانمایی دکل‌های مذکور نباید سیما و منظر شهری را مخدوش نماید.

ت- حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

۶-۱۵-۴- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق بر اساس مصوبه هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۴/۱/۳۰ به پیشنهاد شماره ۱۰۰/۱۷۸۱۴/۳۰ به تاریخ ۱۳۹۳/۲/۲۰ وزارت نیرو به استناد تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران حریم خطوط انتقال و فوق توزیع به شرح زیر است:

ماده ۱- در این تصویب‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می‌روند:

الف- خط برق: مجموعه‌ای از تجهیزات و متعلقات نظیر پایه، دکل، هادی، مقره، و کابل که به منظور انتقال و توزیع نیروی برق مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ب- محور خط: خط فرضی رابط بین مرکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی و در کابل‌های زمینی و زیر سطح آب در طول خط.

ج- مسیر خط: نواری در طول خطوط برق، که در خطوط هوایی حاصل از تصویر هادی‌های جانبی خط بر روی زمین و در کابل‌های زمینی و زیر سطح آب، منطبق با عرض مستحبه مربوطه است.

د- حریم: حریم خطوط نیروی برق به دو نوع زمینی و هوایی تقسیم می‌شود:

۱- حریم زمینی: دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن از سطح زمین که عرض هریک از این دو نوار در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

۲- حریم هوایی: نقاطی در هوا در امتداد هادی و به شکل مستطیل، ناشی از اعمال حریم‌های افقی و عمودی به شرح زیر که هادی جریان برق در مرکز آن قرار می‌گیرد:

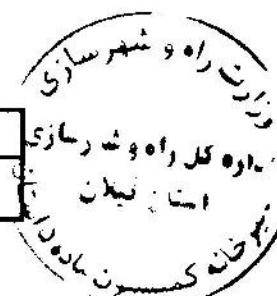
۱- حریم عمودی: فاصله عمودی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای قائم که در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

۲-۲- حریم افقی: فاصله افقی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای افق که در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

ه- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق.

و- خط فشار ضعیف: خطی که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت است.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	طرح تفصیلی شهر رشت
صفحه ۱۱۴	



ز- خط فشار متوسط: خطی که دارای ولتاژ از یک هزار ولت تا شصت و سه هزار ولت است.

ح- خط فشار قوی: خطی که دارای ولتاژ شصت و سه هزار ولت و بالاتر است.

ماده ۲- حریم خطوط هوایی برق با توجه به ردیف ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- حریم خطوط هوایی فشار ضعیف: حریم خطوط نیروی برق کمتر از یک هزار ولت، به صورت زمینی بوده که حداکثر آن $(1/3)$ متر می‌باشد.

۲- حریم خطوط هوایی فشار متوسط:

الف- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر $(2/10)$ متر می‌باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر $(3/5)$ متر می‌باشد.

تبصره: حداقل میزان حریم در خطوط فشار ضعیف و متوسط موضوع بندهای (۱) و (۲) و یا جایگزینی حریم هوایی به جای حریم زمینی حداکثر تا مقادیر مندرج در بندهای مذکور با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال انتفاع از آن، براساس نوع هادی، ضوابط فنی ابلاغی وزارت نیرو، عوارض طبیعی، موقعیت محلی و سایر شرایط مطابق نظر وزیر نیرو تعیین می‌شود.

۳- حریم خطوط هوایی فشار قوی:

الف - حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت به صورت زمینی و برابر (8) متر می‌باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت به صورت زمینی و برابر (9) متر می‌باشد.

ج- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت به صورت زمینی و برابر $(11/9)$ متر می‌باشد.

د - حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت به صورت زمینی و برابر (14) متر می‌باشد.

ه- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت به صورت زمینی و برابر (25) متر می‌باشد.

تبصره: وزارت نیرو می‌تواند در داخل و خارج از محدوده شهرها به صورت کلیا موردی براساس ضوابط فنی ابلاغی آن وزارت، موقعیت محلی و سایر شرایط و به شرط اطمینان از استقامت خط، حریم هوایی را به شرح زیر اعمال نماید؛ در این صورت سی درصد (30%) از حریم‌های زمینی بند (3) لازم الاجراء می‌باشد:

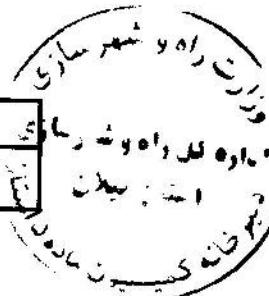
۱- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت حریم افقی (3) متر و حریم عمودی (6) متر می‌باشد.

۲- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت حریم افقی $(4/5)$ متر و حریم عمودی (7) متر می‌باشد.

۳- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت حریم افقی $(6/5)$ متر و حریم عمودی (8) متر می‌باشد.

۴- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت حریم افقی (9) متر و حریم عمودی (10) متر می‌باشد.

۵- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت حریم افقی (20) متر و حریم عمودی (15) متر می‌باشد.



ماده ۳- در مواردی که خطوط هوایی فشار قوی از عوارض طبیعی نظیر جنگل، کوه و دره عبور نماید و همچنین در مواردی که اعمال حریم زمینی دشوار باشد، به پیشنهاد شرکت برق مربوط و تصویب وزیر نیرو با رعایت ضوابط فنی و ایمنی، می‌توان به صورت موردی حریم‌های هوایی مندرج در تبصره بند (۳) ماده (۲) را با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال انتفاع از آن، جایگزین حریم زمینی نمود.

ماده ۴- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک خارج از محدودهای که قبل از خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده، وزارت نیرو و شرکت‌های برق کماکان از حق حریم استفاده می‌نمایند.

ماده ۵- در صورتی که ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور در این تصویب‌نامه به وجود آید حریم زمینی و یا هوایی آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ بالاتر آن تعیین خواهد شد.

تبصره: تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو می‌باشد.

ماده ۶- هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تأسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن سوخت، انبارداری و تأسیسات دامداری یا باغ یا درختکاری در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق منوع است و فقط اقداماتی از قبیل زراعت فصلی و سطحی، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع، حفرچاه و قنوات بدون استفاده از دکل حفاری، اکتشاف و بهره‌برداری از معادن، راهسازی و احداث شبکه آبیاری مشروط براینکه مانع برای دسترسی به خطوط برق برای وزارت نیرو و شرکت‌های برق ایجاد ننماید و سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط برق نگردد با رعایت ماده (۸) این تصویب‌نامه بلامانع است.

تبصره ۱: تراکم و نوع درختان کم ارتفاع با توجه به وضعیت جغرافیایی محل و سایر شرایط توسط وزارت نیرو با کسب اطلاع از مراجع ذی‌ربط اعلام خواهد شد.

تبصره ۲: ایجاد شبکه آبیاری، حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از (۳) متر از پی‌پایه‌ها انجام گیرد. بهره‌برداری از معادن باید با رعایت ضوابط فنی از جمله ضوابط استقامت خطوط و در فاصله‌ای بیشتر از حریم زمینی مربوط به آن خط از اطراف پایه‌های آن انجام نذیرد.

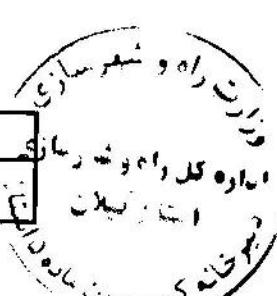
تبصره ۳: استفاده از مواد منفجره در مسیر و حریم خطوط برق منوع است.

تبصره ۴: آن قسمت از یام ساختمان‌هایی که در محدوده زیر حریم هوایی در خارج از مسیر و حریم‌های زمینی و هوایی قرار دارد، باید با شیب بیش از (۴۵) درجه باشد. در صورتی که سقف ساختمانهای موضوع این تبصره فاصله‌ای بیش از (۴) متر از حریم عمومی داشته باشد رعایت این تصریه الزامی نیست.

ماده ۷- اشخاصی که برخلاف مقررات این تصویب‌نامه اقدام به عملیات و تصرفاتی در مسیر و حریم‌های زمینی و هوایی و در زیر حریم هوایی خطوط برق نمایند، مکلفند به محض اعلام وزارت نیرو و یا شرکت‌های برق، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود نسبت به رفع آثار عملیات و تصرفات مبادرت نمایند. در غیراین صورت براساس لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور - مصوب ۱۳۵۹ - عمل می‌شود.

ماده ۸- کلیه عملیات مربوط به راهسازی، کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین‌آلات و مانند آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق و در زیر حریم هوایی توسط اشخاص حقیقیا حقوقی باید با رعایت اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی باشد و در مورد حفر

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه
طرح تفصیلی شهر رشت	۱۱۶



چاه، قنوات و راهسازی قبل از شرکت‌های برق وزارت نیرو، استعلام و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر شرکت‌های ذیریط باید ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابل‌های برق در زیرزمین و زیر سطح آب نیمتر به صورت افقی و نا دو متر به صورت عمودی از محور کابل مطابق ضوابط فنی وزارت نیرو با حق دسترسی می‌باشد و در مواردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل تلفن، لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و مانند آن تقاطع نماید ضوابط فنی متداول شبکه انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- رعایت حریم و ضوابط فنی مصوب خطوط نیروی برق توسط اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی است و در هر مورد که تأسیسات زیربنایی جدید مانند خطوط مخابراتی، راه و راه‌آهن، نفت، گاز، آب و فاضلاب با خطوط نیروی برق تقاطع نمایدیا در حریم آن واقع شود این عمل با اخذ مجوز از وزارت نیروی شرکت‌های برق ذیریط انجام می‌گردد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات زیربنایی موجود عبور نماید رعایت حریم و ضوابط مربوطه با هماهنگی دستگاه‌های ذیریط الزامی است.

ماده ۱۱- به منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر و حریم خطوط نیروی برق و جلب توجه آنان به اجرای مفاد قانون سازمان برق ایران، وزارت نیروی شرکت‌های برق از طریق نشر آگهی در جراید و با سایر وسائل مقتضی قابل استناد، آغاز اجرای عملیات احداث خط نیروی برق را اعلام می‌کند.

ماده ۱۲- در صورت کاهش حریم‌های خطوط برق در اجرای این تصویب‌نامه و پرداخت مایه‌زانی به دلیل اعمال محدودیت‌های پیشین و براساس مستندات موجود توسط شرکت‌های برق، محدودیت‌های پیشین به درخواست مالک و تأییه وجه آن به قیمت کارشناسی روز با رعایت مقررات مربوط مرتفع می‌شود.

تصویره: چنانچه حریم‌های خطوط برق واقع در معاشر عمومی و یا اراضی متعلق به بخش‌های عمومی و دولتی و یا نیروهای نظامی و انتظامی کاهش یابد، املاک یا اراضی افزاد شده بدون دریافت هرگونه وجهی به دستگاه اجرایی مربوط واگذار خواهد شد. در مورد سایر اراضی برابر با طرح‌های توسعه و عمران کالبدی ذیریط مصوب اقدام خواهد شد.

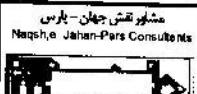
ماده ۱۳- این تصویب‌نامه جایگزین تصویب‌نامه شماره ۲۹۰۵۲ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۸ می‌شود.

جدول شماره ۳۲- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

حریم زمینی (متر)	ولتاژ (کیلو ولت)	۶۳	۱۳۲	۲۲۰	۴۰۰	۷۶۵
۲۵	۱۶	۱۱/۹	۹	۱۱/۹	۱۶	۲۵

مواردی از لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور مصوب ۱۳۵۹/۱۳۵۹ اشورای انقلاب ماده ۹: چنانچه در مسیر حریم کانال‌ها و انهر آباری احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا بشود سازمان‌های آب و برق بر حسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان مستحدثات غیرمجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود. شهریانی و ڈاندارمری (نیروی انتظامی) مکلفند که به تقاضای سازمان‌های ذیریط برای اعزام مأموران کافی و انجام وظایف مزبور اقدام نمایند.

طرح تفصیلی شهر وشت	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	صفحه
۱۱۷		۱۵



دستورالعمل
دستورالعمل
دستورالعمل

ماده: اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب، برق، گاز و سایر خدمات در مسیر و حرایم موضوع ماده ۹ ممنوع

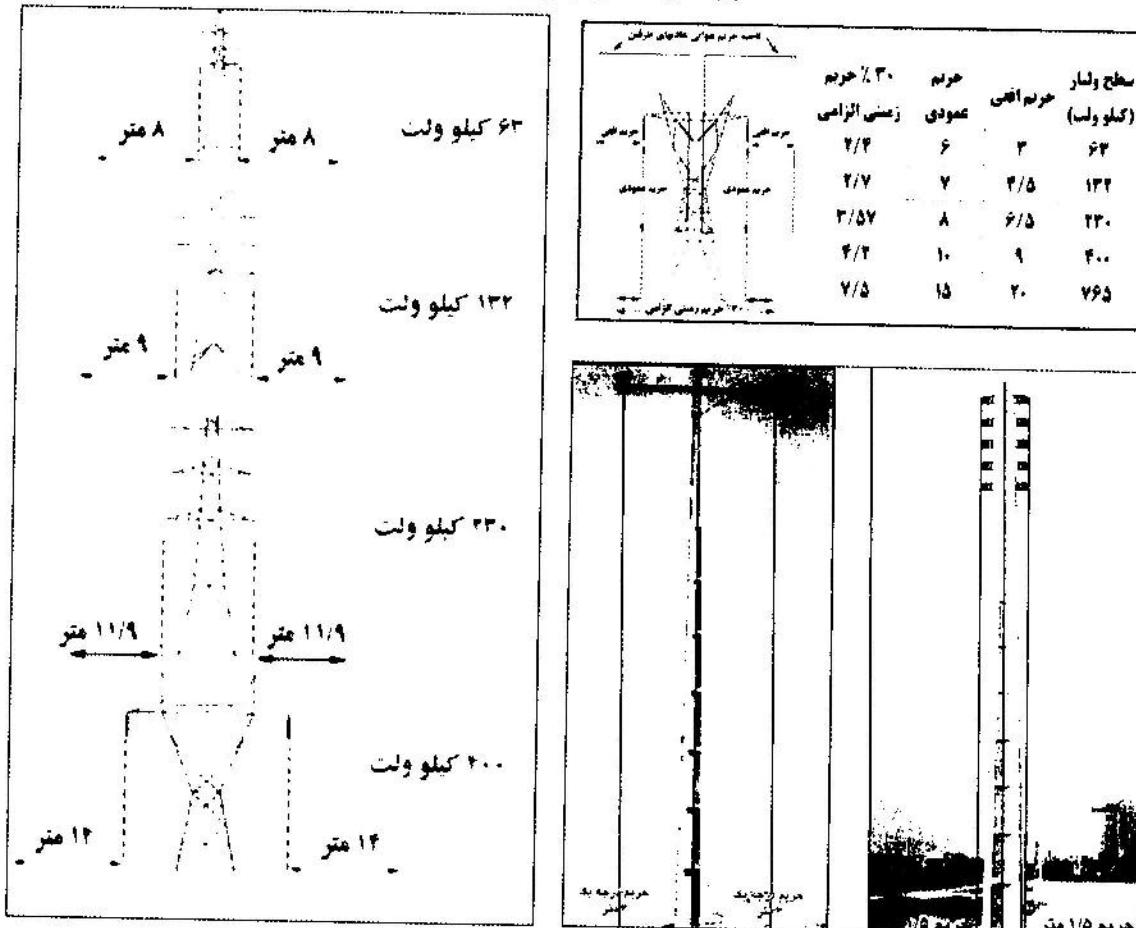
است

۶-۱۵-۶- از این پس احداث و نصب دکل‌های برق در محدوده شهر ممنوع است و باید با اتخاذ تمهیدات لازم به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

تبصره ۱: دکل‌های موجود باید به صورت تدریجی جمع‌آوری و به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

۶-۱۵-۷- در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق خسارتنی به اعیان و مستحدثات موجود در ملکی وارد آید، وزرات نیرو و موسسات و شرکت‌های تابع، خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

تصویر شماره ۲۰: حریم‌های درجه یک و درجه دو خطوط انتقال نیرو



ث- حرائی خطوط انتقال گاز

۶-۱۵-۸- احداث هر گونه بنا و ساختمان به جز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد، در

حریم لوله‌های مذکور به شرح زیر ممنوع است:

ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مریع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل

احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار باید خارج از محدوده شهر باشند.

حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیر موازی و در تقاطع‌ها به شرح جدول شماره ۳۱ است.

جدول شماره ۳۲ - حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و انتقال نیروی برق از جداره لوله‌های گاز

حداقل فاصله به متر	ولتاژ
۰/۵	۲۲۰ و ۲۸۰ ولت
۲	کیلو ولت ۲۰
۷	کیلو ولت ۶۳
۱۰	کیلو ولت ۱۳۲
۲۰	کیلو ولت ۲۲۰

- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح جدول شماره ۳۲ است.

جدول شماره ۳۴ - حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز

حداقل فاصله به متر	ولتاژ
۱	۲۲۰ و ۲۸۰ ولت
۲	کیلو ولت ۲۰
۲۴	کیلو ولت ۶۳

لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است. سایر حرائمهای خطوط لوله گاز براساس جدول شماره ۳۳ است.

جدول شماره ۳۵ - حداقل حریم خطوط لوله گاز

حریم از هر طرف	قطر اسمی لوله گاز
۰/۲۵	کمتر از ۶ اینچ
۰/۳۰	۶ تا ۱۸ اینچ
۰/۴۰	۱۸ اینچ و بیشتر

ث - حرائمهای خطوط انتقال نفت

این حریم به صورت راه و چمن‌کاری فضای سبز سطحی می‌تواند حفظ گردد. حریم لوله نفت به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ۳۶ - حریم خطوط انتقال نفت و فرآورده‌های نفتی

حریم به متر	قطر لوله به اینچ
شمال ۵ - جنوب ۲	۶
شمال ۵ - جنوب ۱۳	۱۶