

بسمه تعالیٰ

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

خرداد ۱۳۹۹



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 بروانه‌ها از زمان اجرای طرح تفصیلی قبلی شهر رشت و همچنین جلسات بررسی ضوابط که همزمان با ارائه 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 انبوه سازان 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 آن‌ها در دوره‌ی اجرا مورد شنا سایی و ارزیابی قرار گرفته و از نتایج آن‌ها در تدوین این گزارش استفاده شده است. این نتایج در جلسه‌ی کمیسیون ماده پنج به تاریخ ۱۳۹۲/۹/۱۰ به تصویب رسید.

ویرایش‌هایی که در گزارش ضوابط و مقررات صورت گرفته، براساس نتایج مذاکرات 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 دانش و تجربه گروهی مدیران، مسؤولان و کارشناسان حوزه‌های مختلف مرتبط با موضوعات توسعه شهری رشت است که تدوین آن بدون توجه، مساعدت و هم‌فکری این گروه میسر نمی‌شد. بدیهی 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 ارسلان زارع مقام عالی استان گیلان و ریاست محترم کمیسیون ماده ۵

جناب آقای مهندس علی اوسط اکبری مقدم مقام محترم معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری

جناب آقای مهندس مکان پدرام مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

جناب آقای دکتر ناصر حاج‌محمدی شهردار محترم شهر رشت

سرکار خام مهندس خدیجه انشاء معاونت محترم شهرسازی و معماری راه و شهرسازی استان گیلان

جناب آقای دکتر رضا ویسی معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری رشت

و مراتب سپاس و تشکر ویژه به عمل می‌آید از :

اقایان دکتر محمدعلی نجفی و دکتر مصطفی سالاری استانداران پیشین گیلان

اقای مهندس حجت شعبان پور مقام محترم معاونت وقت هماهنگی امور عمرانی استانداری

جناب آقایان دکتر محمدعلی ثابت قدم و مسعود نصرتی شهرداران پیشین رشت

جناب آقای مهندس علی بهارمست سرپرست محترم وقت شهرداری رشت

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

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

جناب آقای مهندس محمد پورناصرانی معاونت محترم وقت شهرسازی و معماری شهرداری رشت

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

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

مهندسان مشاور نقش جهان - پارس

خرداد ۱۳۹۹



صفحه

نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

ضوابط مندرج در این دفتر، ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت است که از زمان تصویب در کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، جایگزین ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۷۸ می‌شود و به عنوان ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی پایه، برای کل محدوده شهر رشت محسوب شده و شمولیت عام دارد.

پروانه ساختمانی صادر شده بر اساس طرح تفصیلی پیشین شهر که منطبق با شرایط سه‌گانه‌ی:

۱- صدور پروانه ساختمانی

۲- انطباق مفاد پروانه ساختمانی با طرح‌های توسعه و عمران شهری و ضوابط آن

۳- احداث یا شروع به احداث، مطابق پروانه در مهلت اعتبار باشد، به رسمیت شناخته می‌شود.

در صورتی که پروانه ساختمانی مطابق طرح تفصیلی گذشته صادر شده باشد و عملیات ساختمانی آغاز نشده باشد، مطابق ضوابط و زمان‌بندی مندرج در پروانه ساختمانی با همان ضوابط قبل تمدید است. در غیر این صورت صدور پروانه ساختمانی باید بر اساس طرح تفصیلی جدید صورت گیرد.

تبصره: در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط، بر مبنای ضوابط پیشین، عملیات ساختمانی شروع شده باشد، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برابر ضوابط قانونی، صدور پایان کار با لحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی و سایر درخواست‌ها مثل صدور گواهی بانک، نقل و انتقال آپارتمان و غیره را بدون اعمال هرگونه محدودیتی برای مالکان 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 لازم‌الاجرا 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 جدائگاهی 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 گوهروود (مطابق با نقشه حریم قانونی رودخانه‌ها که سازمان آب منطقه‌ای در دست تهیه دارد) جزو حریم اینمی آب منطقه‌ای است، هرگونه ساخت و ساز به جز ایجاد فضای سبز و دیوار ساحلی و معاشر 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 است و با توجه به قرارداد شماره ب/۶/۱۶۱۳ مورخ ۹۸/۱۰/۳ منعقده توسط شهرداری در اجرای پیوست ۶ قرارداد انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی رشت، شهرداری مکلف به تهیه‌ی نقشه‌های اجرایی بر اساس طرح تفصیلی مصوب با مقیاس ۱/۵۰۰ است که برای گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر (بدون تغییر در اندازه‌ی طول و عرض گذرها (کاهش یا افزایش) یا تغییر وضعیت (همچون بن باز و بن بست) و صرفاً به منظور تدقیق خط پروژه، در شهرداری رشت تعیین تکلیف می‌شود.



برای هرگونه تغییر در گذرهای با عرض ۱۲ متر و بیشتر و تغییر در اندازهی طول و عرض گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر، موضوع نیازمند اخذ مصوبات لازم است.

۴- در بلوارهای نماز، استاد اردشیری، شهید قلی پور، شهدای گمنام، شهید بهشتی، خرمشهر و مدرس، حداقل عرض آنها ۵۱ متر (از محور ۲۵/۵ متر) تثبیت شده است.

در قطعه‌های واقع در بر این بلوارها، استفاده از سطح اشغال و تراکم مجاز با رعایت ضوابط پهنیه مورد نظر و بر اساس مساحت پلاک، پس از رعایت عقب‌نشینی محاسبه می‌شود.

تئوره ۱: هرگونه فضای باز ایجاد مازاد بر عرض ۵۱ متر در حاشیه بلوارهای پیش‌گفته که در مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی نباشد و جنبه‌ی عمومی داشته باشد یا در مالکیت شهرداری باشد، قابلیت فروش به عنوان معبر متروک را ندارد.

تئوره ۲: هرگونه اقدام برای افزایش بنا در حدفاصل توده‌ی ساخت موجود تا عرض ۵۱ متر، تا زمان تخریب و نوسازی جدید حتی در چارچوب تراکم ساختمانی و سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی منعو است.

تئوره ۳: استقرار توده‌ی بنا در این قطعه‌ها تابع نحوهی استقرار بناهای طرفین آن، که دارای پروانه‌ی ساختمانی صادره، بر اساس ضوابط مصوب و دارای پایان‌کار ساختمانی، است. در مواردی که وضعیت استقرار بنا در طرفین پلاک مورد تقاضا دارای اختلاف یا ابهام، باشد، موضوع از طریق کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت قابل رسیدگی است.

تئوره ۴: با توجه به پروانه و پایان‌کارهای ساختمانی صادره و شکل‌گیری جداره‌ها، شهرداری رشت نقشه‌ی نحوهی استقرار توده‌ی ساخت در قطعه‌های واقع در بر بلوارهای مذکور، را تهیه و برای بررسی به کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید. نقشه مورد نظر پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ ملاک صدور پروانه‌ی ساختمانی خواهد بود.

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 ۸۰ درصد باقیمانده ملک تجاوز ننماید.

۶- با توجه به عدم تدقیق محدوده‌ی شهر در مجاورت محدوده‌ی برخی از روستاهای واقع در حریم شهر رشت، نظری روستاهای پیله‌دارین و کماکل بین نقطه A تا B بر روی خط محدوده شهر که روی نقشه‌ی طرح تفصیلی رشت م شخص شده است، محدوده‌ی شهر با ابلاغ نهایی کل مجموعه‌ی 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، برای هرگونه ساخت و ساز در محدوده‌های مصوب بافت بازار و حرايم درجه ۱ و ۲ بناها و محوطه‌های ثبت شده تاریخی، استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان ضروری است. با این حال، با توجه به در دست تهیه بودن طرح تفصیلی بافت تاریخی از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

استان گیلان استان، به محض تصویب طرح یاد شده، در محدوده بافت تاریخی بالحاظ کلیه ضوابط و مقررات ساختمانی جایگزین طرح تفصیلی شده و برای اجرا به شهرداری ابلاغ خواهد شد.

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



مشاور نقش جهان-پارس
Naqsh-e Jahan-Pars Consultants

صفحه
ث

نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

فهرست مطالب

عنوان	
صفحه	
۱	- تعاریف
۱۱	۲- سرانه‌های مصارف مختلف کاربری زمین
۱۲	۳- محدوده مشمول ضوابط
۲۲	۴- نحوه صدور پروانه ساختمانی و پایان کار
۲۳	۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی)
۲۸	۵-۱- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت"(R)
۳۵	۵-۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه فعالیت"(S)
۳۹	۵-۳- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط"(M)
۴۳	۵-۴- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه حفاظت سبز و باز"(G)
۴۷	۶- ضوابط عمومی
۴۸	۶-۱- ضوابط پلاک‌های در معرض تعریض
۴۹	۶-۲- تجمعیع
۵۱	۶-۳- تفکیک
۵۴	۶-۴- حریم سایه اندازی
۵۸	۶-۵- استقرار ساختمان و مشرفیت
۶۴	۶-۶- حیاط خلوت و پاسیو
۶۴	۶-۷- تراس، بالکن و پیش‌آمدگی نسبت به ساختمان
۶۶	۶-۸- ارتفاع ساختمان
۷۰	۶-۹- نحوه محاسبه تراکم ساختمانی
۷۱	۶-۱۰- ضوابط و مقررات پارکینگ
۸۸	۶-۱۱- ضوابط و مقررات نماسازی
۹۶	۶-۱۲- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی
۱۰۴	۶-۱۳- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حریم‌های ساختمان‌ها و محوطه‌های تاریخی
۱۱۰	۶-۱۴- ضوابط و مقررات مجموعه‌سازی (آپارتمان‌سازی)
۱۱۳	۶-۱۵- ضوابط و مقررات حرائی (خطوط انتقال نیرو، گاز و ...)



فهرست جداول

عنوان

صفحه

جدول شماره ۱: کاربری وضع موجود و تعیین نیازهای مناطق شهر رشت تا سال ۱۴۱۰	۱۱
جدول شماره ۲- نوع و مقیاس عملکردی کاربری ها در شهر	۱۳
جدول شماره ۳: فعالیت های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در پهنه های چهارگانه شهر رشت	۱۵
جدول شماره ۴: شروط مورد نیاز برای استقرار فعالیت ها در پهنه های چهارگانه	۲۱
جدول شماره ۵: فضاهای قابل استقرار در مشاعات ساختمان های مسکونی- غیرمسکونی	۲۵
جدول شماره ۶-۵: فضاهای مجاز که در تراکم ساختمانی لحاظ نمی گردد	۲۶
جدول شماره ۷: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه های سکونت	۲۹
جدول شماره ۸: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه های مالکیت مسکونی (پهنه های سکونت و مختلط)	۳۱
جدول شماره ۹: تبدیل کدپهنه های مختلط و فعالیت به سکونت	۳۲
جدول شماره ۱۰: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه های فعالیت	۳۶
جدول شماره ۱۱: ضوابط احداث ساختمان در کدپهنه های فعالیت در قطعه های مالکیت با مساحت کمتر	۳۸
جدول شماره ۱۲: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه های مختلط	۴۰
جدول شماره ۱۳: ضوابط احداث ساختمان در پهنه های مختلط برای قطعه های مالکیت با مساحت کمتر	۴۲
جدول شماره ۱۴: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه های حفاظت	۴۳
جدول شماره ۱۵: تغییر کدپهنه ها در صورت اعمال اصلاحیه بر قطعه های به میزان بیش از ۲۰ درصد سطح قطعه	۴۹
جدول شماره ۱۶: ضوابط تشویقی تجمعی برای پلاک های واقع در دو پهنه متفاوت	۵۰
جدول شماره ۱۷: تراکم ساختمانی تشویقی قابل واگذاری به پلاک های تجمعی شونده	۵۰
جدول شماره ۱۸ - سهم و نوع هریک از کاربری های خدماتی در طرح های تفکیک اراضی	۵۱
جدول شماره ۱۹: حدنصاب مجاز تفکیک پلاک ها بر اساس کدپهنه ها	۵۳
جدول شماره ۲۰-۱: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه سکونت	۶۸
جدول شماره ۲۰-۲: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه فعالیت	۶۸
جدول شماره ۲۰-۳: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه مختلط	۶۹
جدول شماره ۲۱-۱: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن ها در قطعه های برساز	۷۹
جدول شماره ۲۱-۲: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن ها در قطعه های عقب ساز	۷۹
جدول شماره ۲۲ : کمینه پهنه های راهروها در کلیه پارکینگ ها بر اساس زاویه قرارگیری خودرو	۸۰
جدول شماره ۲۳ - ضوابط احداث گذر های بن بست جدید در تفکیکی ها با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	۹۶
جدول شماره ۲۴ - ضوابط احداث گذر و دسترسی در بافت های موجود خارج از محدوده مصوب بافت تاریخی	۹۷
جدول شماره ۲۵: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع کمتر از ۷۰ درجه	۱۰۲
جدول شماره ۲۶: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه	۱۰۲

نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت- خوداد ۱۳۹۹

برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

صفحه

ج



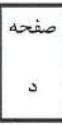
جدول شماره ۲۷: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پیخ) برای زوایای تقاطع بیشتر از ۱۱۰ درجه	۱۰۲
جدول شماره ۲۸- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق	۱۱۷
جدول شماره ۲۹- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و انتقال نیروی برق از جداره لوله‌های گاز	۱۱۹
جدول شماره ۳۰- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز	۱۱۹
جدول شماره ۳۱- حداقل حریم خطوط لوله گاز	۱۱۹
جدول شماره ۳۲- حریم خطوط انتقال نفت و فرآورده‌های نفتی	۱۱۹
جدول شماره ۳۳- ضوابط ارتفاعی عام ساختمان‌ها در شهر رشت بر اساس عرض معبر مجاور	۱۲۰
جدول شماره ۳۴- ضوابط و مقررات عام-ارتفاعی براساس مساحت خالص عرصه	۱۲۰
جدول شماره ۳۵- ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز	۱۲۱
جدول شماره ۳۶- ضوابط تفکیک برای کاربریهای تثبیت شده	۱۲۲



فهرست تصاویر

صفحه

عنوان	
تصویر شماره ۱ و ۲- قطعه‌های غربی شرقی مالکیت و حریم اشرف در قطعه‌های مالکیت	۱۰
تصویر شماره ۳- حریم سایه اندازی مجاز بنا	۱۰
تصویر شماره ۴- نقشه محدوده شهر رشت در طرح تفصیلی	۱۲
تصویر شماره ۵: محدوده تاریخی شهر رشت و عناصر اصلی شکل دهنده آن	۴۵
تصویر شماره ۶: محدوده بافت فرسوده شهر رشت	۴۶
تصویر شماره ۷: نحوه عقب‌نشینی در قطعه‌های مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) با حریم سایه‌اندازی	۵۴
تصویر شماره ۸: نحوه عقب‌نشینی در قطعه‌های مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه‌اندازی- حیاط خلوت سراسری	۵۵
تصویر شماره ۹: نحوه عقب‌نشینی در قطعه‌های مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه‌اندازی بدون حیاط خلوت سراسری	۵۶
تصویر شماره ۱۰: نحوه محاسبه ارتفاع قطعه‌های مالکیت در مجاورت پلاک‌های شرقی- غربی	۵۷
تصویر شماره ۱۱: نحوه تعیین ارتفاع جنوبی به هنگام مجاورت آن با بیش از یک پلاک	۵۷
تصویر شماره ۱۲: نحوه استقرار سطح اشغال	۵۸
تصویر شماره ۱۳: نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه‌های نوساز با بافت غالب شرقی- غربی	۶۰
تصاویر شماره ۱۴ و ۱۵: نحوه استقرار بنا در قطعه‌های شرقی- غربی	۶۱
تصویر شماره ۱۶: احداث پنجره با فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه مالکیت	۶۳
تصویر شماره ۱۷: محل استقرار پنجره‌ها در نورگیر	۶۳
تصویر شماره ۱۸: نحوه رفع مشرفیت پنجره‌ها در قطعه‌های مالکیت واقع در جنوب معابر شرقی- غربی	۶۴
تصویر شماره ۱۹: پیش‌آمدگی مجاز در وضعیت‌های مختلف	۶۶
تصویر شماره ۲۰: پیش‌آمدگی ساختمان نسبت به پخ	۶۶
تصویر شماره ۲۱: نمایش پارک خودرو با زاویه ۷۵ درجه	۸۱
تصویر شماره ۲۲: نمایش پارک خودرو با زاویه ۴۵ درجه	۸۱
تصویر شماره ۲۳: نمایش پارک خودرو با زاویه ۹۰ درجه	۸۱
تصویر شماره ۲۴: نمایش حداقل فاصله‌ی لازم از دروازه‌ی ۳ متری برای امکان پارک دو خودرو در کنار هم	۸۱
تصویر شماره ۲۵: نحوه نمایش پارک خودرو به صورت متواالی (به روش پارک دوبل)	۸۲
تصویر شماره ۲۶: نمایش حداقل عرض لازم برای فضای پارکینگ خودرو در بین دو دیوار	۸۳
تصویر شماره ۲۷: نمایش طراحی مناسب برای استفاده حداقلی از فضای پارکینگ و الزامات	۸۴



نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹
برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

- تصویر شماره ۲۸: مسیر دسترسی و شعاع چرخش خودرو در شیبراهه یکطرفه با زاویه ۱۸۰ درجه ۸۵
- تصویر شماره ۲۹: مسیر دسترسی و شعاع چرخش خودرو در شیبراهه دوطرفه با زاویه ۱۸۰ درجه ۸۵
- تصویر شماره ۳۰: حریم‌های درجه یک و درجه دو خطوط انتقال نیرو ۱۱۸



صفحه

ذ

نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

برای بر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

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 رده‌ی محله و ناحیه را بر اساس محل‌هایی که در طرح تفصیلی تعیین می‌شود، با رعایت ضوابط، مستقر نمود.

ارتفاع بنا

عبارت است از: فاصله‌ی قائم بالاترین حد اسکلت یک ساختمان تا میانگین رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آتن، جانپناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید طبقه

عبارت است از: فاصله کف تمام شده از هر طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

ایوان

فضایی است حداکثر با اختلاف سطح ۱/۲۰ متر، نسبت تراز در همکف، که تنها از یک طرف، با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است.

بازشو

سطحی از نما 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 یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد.

بافت تجاری شکل گرفته‌ی قدیمی:

بافت دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای تجاری در یک معبر، که تا قبل از تصویب طرح تفصیلی منطقه مربوطه، موجود بوده است.

بافت‌های فرسوده

بافت فرسوده به آن بخش از شهر اطلاق می‌شود که محدوده‌ی آن‌ها براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری یا سایر قوانین موضوعه تعیین و به تصویب مراجع ذوصلاح می‌رستند. 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 دارای مصدقاباشد:

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 - نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها دارای عرض کمتر از ۶ متر هستند.

بالکن (تراس)

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

بالکن مغازه

فضایی است در داخل مغازه با ارتفاع مفید حداقل ۲/۲۰ متر و حداقل ۲/۶۰ متر، که کف آن، در تراز میانی ارتفاع مغازه و سطح آن، قسمتی از مساحت مغازه بوده و مساحت مجاز آن، در این ضوابط تعیین گردیده است.

بر زمین

عبارت است از حدنهایی عرض یک معتبر (بهویزه معابر دسترسی)، که لبه‌ی 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 برعهده دارد.

پخی/ایخ

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

پیش‌آمدگی یا کنسول

هرگونه 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 پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوت



محسوب می شود. حداقل ارتفاع آن از زیر سقف تا کف ۲/۲۰ متر و حداقل ارتفاع آن از کف معتبر مجاور ۲/۴۰ متر است.

پهنه

محدوده ای از اراضی در داخل شهر که امکان استقرار فعالیت های مندرج در آن گزارش در آن پذیرفته شده است. پهنه های 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.

تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی عبارت است از: نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می شود.

تراکم پایه

حداقل تراکم مشخص شده، که در این ضوابط در همه پهنه ها، 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 پهنه ها تعیین گردیده و شهرداری رشت می تواند تراکم اعلام شده را، مازاد بر تراکم پایه معادل مسکونی، مطابق ضوابط دفترچه عوارض و بهاء خدمات شهرداری که همه ساله به تصویب شورای اسلامی شهر رشت می رسد به مالکان واگذار نماید.

تعداد طبقات مجاز ساختمان

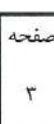
تعداد طبقات مجاز ساختمان، عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز، تقسیم بر سطح اشغال زمین.

تفکیک

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

جدارهای شهری

منظور از جداره، سطوح بیرونی مربوط به حد مالکیت پلاک های ثبتی است که توسط یک دیواره جداسنجیده یا یک حجم ساخته شده از گذر مجاور جدا می شود.



حریم اشراف

فضایی است که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا و از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بخش مجاز ساخت (طول ساخت) 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.

تبصره: 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)

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 مربوط تجاوز نمی‌نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها، با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغ‌ها، 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 دلایل امنیتی یا ایمنی و غیره، تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور، منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است.

حوزه شهری

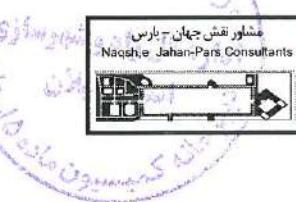
به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در داخل و خارج محدوده شهر قرار داشته و از حدود ثبتی و عرفی واحدی تبعیت کنند.

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 جزء آن، استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنای در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.



حیاط 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 تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان، در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

دامنه‌ی 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، ادامه‌ی سقف ساختمان است.

دوربرگردان

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

زیربنای مفید

سطح قابل بهره‌برداری از بنا، به کسر 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 حیاط یا گذر اصلی باشد.

ساختمان تراسه

ساختمانی که در بیش از یک طبقه ساخته شده و مقطع عرضی آن شکل پلکانی دارد و به گونه‌ای بوده که فضای ساخته شده در طبقه‌ی فوقانی، نسبت به طبقه‌ی زیرین کمتر است. در صورت عدم احداث سقف شیبدار بر روی سقف طبقات میانی ساختمان تراسه، به آن قسمت از سقف، بام مسطح غیر مسقف اطلاق می‌گردد.

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.

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

سرانه‌ی مسکونی

سرانه‌ی 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.

سلسله مراتب 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 می‌یابد.



سطح زیربنا

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

سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از: حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه‌ی مالکیت، که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات پیش‌آمدگی به کسر سایه‌بان پارکینگ بر روی آن قرار گیرد.

سطح معبر (تراز گذر مجاور)

عبارت است از کد ارتفاعی (صفر-صفر)، ارائه شده توسط شهرداری، نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت.
تبصره ۱: در قطعه‌های مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر با معابر مجاور قطعه مالکیت به عنوان سطح معبر شناخته می‌شود.
تبصره ۲: در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر، جهت تعیین سطح معبر ملاک عمل است.

ضریب (دورصد) اشغال

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

طبقه

فاصله بین کف‌ها، طبقه $\frac{1}{2}$ زیرکف $\frac{1}{2}$ واقع است.

طبقه همکف: قسمتی از ساختمان، که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر $1/20$ متر باشد.

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

عملکرد

عبارت است از: انواع فعالیتهایی که در هر یکه انجام می‌پذیرد.

عرض متوسط

نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین عرض قطعه مالکیت، بدون احتساب پخ.

فضا

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

فضای باز

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



فضای عمومی

به عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود، که همه‌ی 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 آر پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدید آمده باشد. فضاهای سبز شهری هم واجد بازدهی اجتماعی و هم واجد بازدهی اکولوژیکی هستند.

فضای مشاع

عبارت است از: فضایی از ساختمان 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 کلیه‌ی 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 (قطعه‌ی مالکیت)

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

۱- قطعه‌های 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 است.

۲- قطعه‌های 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 است.

تبصره ۱: در قطعه‌های عقب‌ساز رعایت ضوابط حیاط خلوت سرتاسری الزامی است.

قطعه‌ی مالکیت مجاور

به قطعات هم‌جاوار واقع در امتداد یک معبر، اطلاق می‌گردد.

کف

عبارت است از: رقوم ارتفاعی بُر 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 لازم‌الاجرا است (تصویر شماره ۴)

محله

محله مجموعه‌ی 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 روزمره‌ی مورد نیاز ساکنان هر محله، به عنوان هسته‌ی محله. جزئیات بیشتر مربوط به این مراکز، براساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد.

مرکز منطقه

عبارت است از: محدوده‌ای به عنوان هسته‌ی 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 شورای عالی 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 هسته‌ی ناحیه. جزئیات بیشتر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورای عالی 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.

مسکونی و بیالی

ساختمان مسکونی مستقل، با حیاط اختصاصی محصور در یک قطعه زمین و غیرقابل تفکیک اعیانی با شرایط زیر است:

(۱)- احداث واحد مسکونی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت قطعه، (بس از رعایت عقب‌نشینی)، با شرط عدم تفکیک در عرصه و اعیان.

(۲)- رعایت فاصله‌ی ۲ متری از پلاک‌های مجاور در قطعه‌های مالکیت با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر (بس از رعایت عقب‌نشینی) و ایجاد فضای باز یکپارچه به میزان حداقل ۶۰ درصد از فضای باز، در یک جبهه از زمین به صورت یکپارچه.

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 یا هر منطقه‌ی دیگر) که با توجه به شرایط خاص محلی تشخص داده شده و تعریف شود، مانند منطقه‌ی ساحلی، منطقه‌ی دیپلماتیک و جزء آن. هر کدام از مناطق نیز، خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

منظر شهری

کلیه‌ی 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

کلیه‌ی سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی، نمای شهری محسوب شده و 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 تشخیص سایر نمایها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) به همین نسبت می‌باشد.

واحد همسایگی

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

واحد مسکونی

عبارت 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 نیمه خصوصی، پیش‌بینی آشپزخانه، توالت و حمام الزامی است.

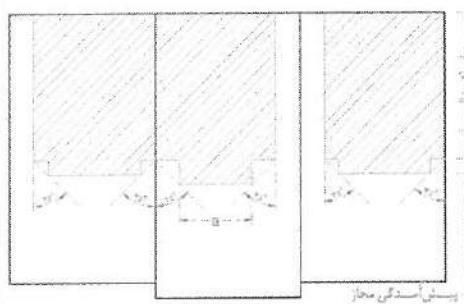


صفحه

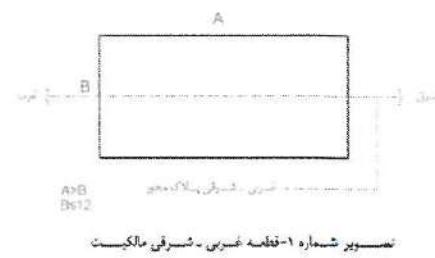
۹

نسخه نهایی فوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

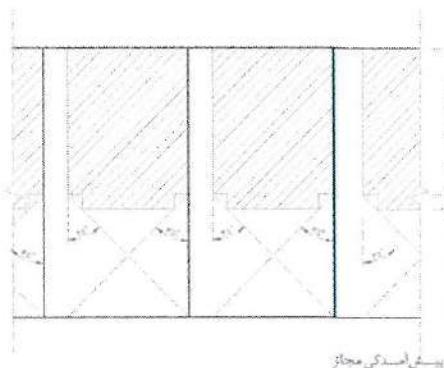
برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳



تصویر شماره ۲-۱- حریم اشراف در قطعات سا طول متساوی

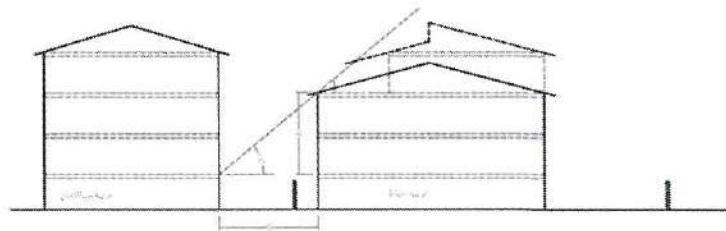


تصویر شماره ۱-قطعه غربی - شرقی مالکیت

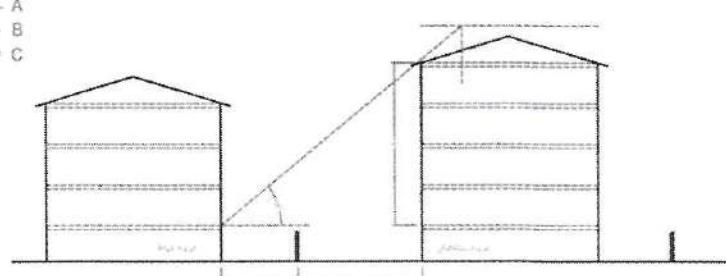


تصویر شماره ۱-۲- حریم اشراف در قطعات سا طول بمسان

تصویر شماره ۱ و ۲- قطعه‌های غربی شرقی مالکیت و حریم اشراف در قطعه‌های مالکیت



تصویر شماره ۳- حریم سایه‌سازی مجاز بنا
A: حسایکم (تصنیع بعل استثنائی) در قسمت مشرف به حدائق مجاز
B: حدائق غربی بجز درون
C: تراس کنتر



تصویر شماره ۳- حریم سایه‌سازی مجاز بنا

تصویر شماره ۳- حریم سایه‌سازی مجاز بنا

نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت- خرداد ۱۳۹۹

برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

۲- سرانه‌های مصارف مختلف کاربری زمین

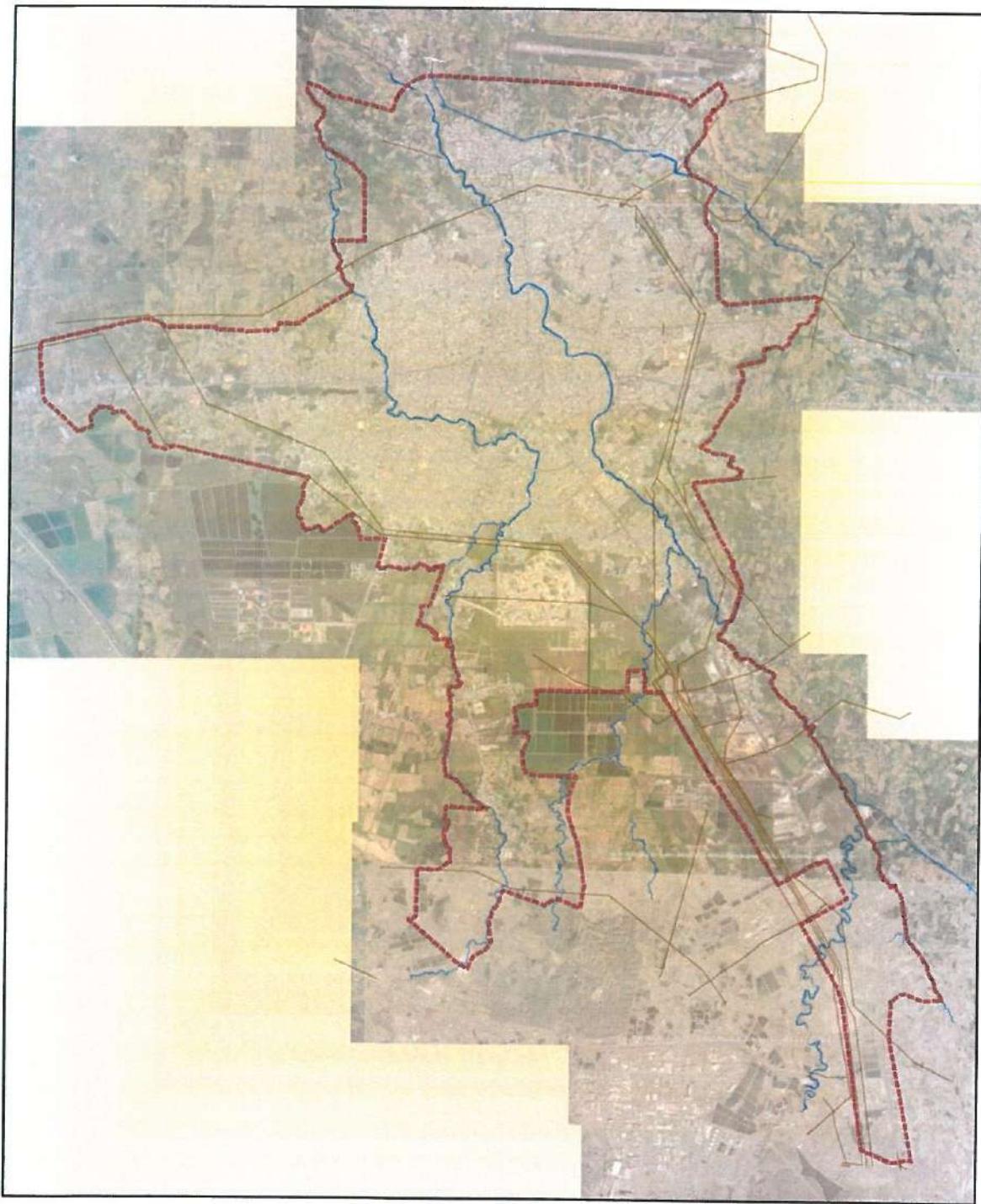
سرانه‌های بهینه مصارف زمین، با استفاده از سرانه‌های پیشنهادی دستگاه‌ها و ارگان‌ها، شرایط اقلیمی، وضعیت موجود و ... (منابع شهرسازی) به شرح ذیل است.

جدول شماره ۱: کاربری وضع موجود و تعیین نیازهای مناطق شهر رشت تا سال ۱۴۱۰

سرانه‌های ملاک عمل (مترمربع)			سرانه	موجود (مترمربع)	کاربری‌ها
طرح تفصیلی	مصوب شورای عالی	طرح جامع-شهر			
-	کمتر از ۳۵	۲۵	۳۳,۷۶	۲۲۶۱۸۴۸۹	مسکونی
-	کمتر از ۲	۲,۱	۲,۱۵	۲۱۱۱۰۳۷	تجاری
۱,۷	۵ تا ۳	۱,۷	۰,۸۰	۵۳۵۰۱۱	آموزش عمومی
۰,۴		۰,۸	۰,۲۸	۱۸۴۹۸۰	آموزشی: هنرستان و فنی حرفه‌ای
۰,۱		۰,۴	۰,۰۳	۲۱۵۹۵	سایر آموزشی
۲,۲		۲,۹	۱,۱۱	۷۴۱۵۸۶	جمع آموزشی
-		۱۱,۲	۷,۹۰	۵۲۹۱۱۶۱	آموزش تحقیقات و فناوری
۰,۵	۰,۷۵ تا ۰,۵	۰,۵	۰,۰۸	۵۵۲۹۳	فرهنگی، هنری
۰,۳	۰,۷۵ تا ۰,۵	۰,۵	۰,۲۹	۱۹۵۱۰۸	مذهبی
۱	۲ تا ۱	۰,۹	۰,۶۲	۴۱۵۱۹۷	درمانی
۱,۵	۲ تا ۱,۱	۳,۹	۰,۷۶	۵۰۷۲۵۳	ورزشی
۰,۲	۰,۵ تا ۰,۲	۰,۲	۰,۲۶	۱۷۴۹۳۵	تفریحی و گردشگری
۸	بیشتر از ۸	۵,۹	۰,۹۱	۶۱۰۷۵۱	پارک و فضای سبز
۱,۴	۱,۵ تا ۰,۷۵	۱,۹	۲,۰۱	۱۳۴۷۴۹۹	اداری و انتظامی
۱۲,۹	-	۱۳,۸	۴,۹۳	۳۳۰۶۰۳۵	جمع خدمات رفاهی عمومی
۰,۵	۱,۵ تا ۱	-	۰,۵۳	۳۵۱۹۵۳	تأسیسات شهری
۰,۵	۱ تا ۰,۵	-	۱,۱۳	۷۵۵۱۶۱	تجهیزات شهری
۱	۲,۵ تا ۱,۵	۱	۱,۶۵	۱۱۰۷۱۱۴	جمع تأسیسات و تجهیزات
۲,۳	۰	۲	۱,۹۷	۱۳۱۸۴۰۷	انبار
-			۰,۱۰	۶۹۷۷۰	پایانه
-			۰,۳	۹۵۰۹۴	پارکینگ عمومی
-		۱۸,۶	۲۴,۲۴	۱۶۲۴۲۰۳۸	شبکه رفت و آمد
-	-	۲۰,۹	۲۶,۴۶	۱۷۷۲۵۴۰۸	جمع حمل و نقل و انبارداری
-	-	۸۶,۹	۷۸,۹۶	۵۲۹۰۰۷۳۱	جمع کاربری‌های شهری
-	۱۰ تا ۶	۵	۲,۷۵	۱۸۴۵۰۱۷	کارگاهی و صنعتی
-	-	۳۸,۲	۵۸,۶۶	۳۹۳۰۵۴۷	باغات و کشاورزی
-	-	-	۰,۴۷	۳۱۴۴۵۷	نالاب
-	-	۲,۹	۰,۸۵	۵۷۰۷۷۶	رودخانه و مسیل
-	-	۲,۹	۱,۳۲	۸۸۵۲۲۳	جمع طبیعی
-	وضع موجود	۰,۷	۱,۱۹	۷۹۹۳۰۸	نظامی
-	-	-	۱۸,۱۱	۱۲۱۲۳۶۲۱	بایر و مخربه
-	-	۰,۷	۱۹,۳۰	۱۲۹۳۲۹۳۸	جمع سایر کاربری‌ها
-	-	۴۶,۸	۸۲,۰۴	۵۴۹۶۸۲۳۵	جمع کاربری‌های غیرشهری
-	۱۰ تا ۸۵,۵۵	-	۱۶۱,۰۰	۱۰۷۸۶۸۹۶۶	جمع کل
			۶۷۰۰۰		جمعیت

۳- محدوده مشمول ضوابط

اعمال ضوابط و مقررات این گزارش، برای کلیه‌ی نقاط واقع در محدوده‌ی شهر و حريم شهر، مطابق با نقشه‌ی کاربری، اراضی الزامی است و باید بر اساس نقشه‌ی مصوب، کاربری زمین اعمال گردد.



تصویر شماره ۴- نقشه محدوده شهر رشت در طرح تفصیلی



جدول شماره ۲- نوع و مقیاس عملکردی کاربری ها در شهر

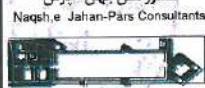
پهنه	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
مسکونی	محله	ساختمان های مسکونی تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	
آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشراهه، حوزه های علمیه و مرکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری	
آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهندسی - آمادگی - دبستان) - کلاس های سواد آموزی - مدارس راهنمایی (متوسطه اول) - دبیرستان و پیش دانشگاهی (متوسطه دوم)	
منطقه	ناحیه	هنرستان های صنعتی و استینه بده آموزش و پژوهش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای و کار و امور اجتماعی	
منطقه	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مرکز پژوهش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	
اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نوحی، شوراهای محلی حلق اختلاف	
منطقه	ناحیه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پژوهش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت استاد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلاتری، آگاهی و پایگاه های بسیج	
تجاری	شهر	وزارت خانه ها و سازمان های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت های وابسته به وزارت خانه ها و سازمان های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مرکز انتظامی، سفارت خانه ها، کنسول گری ها و سازمان های بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان های موجود و مرکز بازپروری و کانون های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها	
تجاری، خدماتی، انتفاعی، غیرانتفاعی	زندان	خارج از محدوده شهر	
تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه (خواره بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصایی و امثال آنها)	
تجاری، خدماتی، انتفاعی، غیرانتفاعی	ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه های مصرف شهر و روستا، بوشت افزار، فنادی، آجیل فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و انتشاری، پیگاه های معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاه های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابخانه ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر	
خدمات	ناحیه	عده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورس ها، بازار، شرکت های بازرگانی و تجاري، واحدهای خرید خاص و بلندمدت	
خدمات	شهر	مانند فروشگاه های بزرگ زنجیره ای، میل فروشی ها، پوشاش، شعب مرکزی بانک ها و موسسات مالی و انتشاری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه و سابل تقیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی و سابل تقیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک های خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی	
خدمات	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان	
فعالیت	ناحیه	پلیس ۱۰، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (کالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت استاد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات، آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مرکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوار دیگر	
خدمات	محله	از آن خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مرکز آرای و مشابه، آمپلاتس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مرکز کاریابی، مرکز معاينه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان	
خدمات	شهر	دفاتر احرار، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحاد یهدها، مجتمع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیئت های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمی)	
ورزشی	محله	زمین های بازی کوچک	
ورزشی	ناحیه	زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها	
ورزشی	شهر	ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آمی ورزشی	
درمانی	محله	مرکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها	
درمانی	ناحیه	مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از ۶۴ نخت و مرکز اورانس	
فرهنگی - هنری	شهر	بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاه ها، تیمارستان ها، مرکز توانبخشی و مرکز تکه داری کودکان بی سرپرست و سالمدنان، معلولین و جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی	
درمانی	منطقه	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پژوهش فکری کودکان و نوجوانان، سینما	
فرهنگی - هنری	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت و موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مرکز صدا و سیما	
مذهبی	محله	مسجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مساجد، حسینه ها و فاطمیه ها	
مذهبی	شهر	مسجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مساجد، حسینه ها و فاطمیه ها	
تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاه های جمع آوری زباله	
تجهیزات شهری	شهر	ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میدان میوه و تره بار، اورانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مرکز امداد و تجات هلال احمر	
تاسیسات شهری	محله	کششگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار	
تاسیسات شهری	منطقه	ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های مهدیه، کلیساها، کنیسه ها	
حمل و نقل و اتارداری	محله	مخازن آبزیانی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاه های تنظیم فشار گاز	



نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

جدول شماره ۲- نوع و مقیاس عملکردی کاربری ها در شهر

پهنه	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری ناحیه
			معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاه های موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و کوچک و سردهخانه ها شهر
			خارج از محدوده شهر ناحیه
			پادگان ها و آمادگی های موجود نیروهای انتظامی خارج از محدوده شهر ناحیه
			هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسرها، هتل آپارتمان و متن، شهریازی تفریحی ویژه، پارک های جنگلی و ارد و گاه های جهانگردی و پلازه های ساحلی و ... شهر
			خارج از محدوده شهر باغ و حشن ناحیه
			اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بنای های باستانی، آرامگاه مشاهیر، اماکن معتبر که و حریم های تملک شده آنان شهر
			غذایی: ۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو ۳- واحد تولید آبینات و پولکی و شکرپیز و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی) ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه های ۷- واحد بسته بندی چای ۸- واحد بسته بندی قهقهه ۹- واحد تولید قند جبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نمودن و بدون روش پخت ۱۰- واحد بسته بندی 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 بسته بندی کره و سایر بینایات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد تولید آج موم (متخصص کندوی عسل) ۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه های ۲۰- واحد تولید بیخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری باید استقرار یابند) ۲۱- واحد تولید نان بستنی ۲۲- واحد بسته بندی گلاب ۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی ۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری ۲۶- واحد تولید پهلو دهدزه کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غالت آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب
			نیاجی: ۱- واحد های قالب‌بافی، زیلوپاپی و نمدمالی دستی و دستگافت ها ۲- شیرآزادوزی حاشیه موکت و فرش مائتبنی ۳- جواهربافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۴- کش‌بافی و تریکوافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۵- واحد تولید لباس و پوشاش حداکثر ۳۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاش در سال ۶- تولید طناب نخی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطران، انواع نوار و روبان ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشك و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه ۸- واحد چاب پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاب سیلک و غیره ۹- پارچه بافی دستی (غیرموتوئی) ۱۰- واحد تولید قپلیله نفت سوز و نوارهای صنعتی ۱۱- واحد الاف پروپیلن
			محله بوستان (پارک) محله ای ناحیه بوستان (پارک) ناحیه ای شهر بوستان (پارک) اصلی شهر
			پارک
			محله زمنی های کشاورزی و باغات و واحد های باغ مسکونی شهر سطوحی که جهت جنگل های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (عیار از پارک)
			باغات و کشاورزی
			حریم حریم قانونی رودخانه ها، تالاب ها، آبگیرها، مسیل ها و راه حریم قانونی تملک راه های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب د بر ق و گاز و نفت و فاضلاب شهر
			طبیعی
			حریم
			حقافت



جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز - مشروط و منوع به استقرار در پهنه‌های چهارگانه شهر رشت

گروه‌بندی عملکردی													
بهنه علاوه													مسکونی
سکونت													مسکونی
فروش آموخته													فروش
خدمات اتومبیل													خدمات
کارخانه‌ای													تجارتی
تولیدی													تولیدی
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													
جهاتی													

جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در پهنه‌های چهارگانه شهر رشت

عملکرد مشروط به تحقق شرایطی بستگی دارد که شرایط آن، زین پس در این گزارش با مراجع قانونی تعیین خواهد شد. شرط لازم برای شرط معمولی های موردنیاز و استفاده های متدرج در این گزارش، دسته العمل های تعیین شده قانونی، جلس موافق نیاد موقتی و ناظر بر فعالیت تضامن شده و همچنین میزان سازگاری فعالیت درخواستی با فعالیت های تعیین شده معمولی موجود در طرح تفصیلی است.

جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در یوهنه‌های چهارگانه شهر رشت

جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممتوّع به استقرار در یقه‌های چهارگانه شهر و تشت

جدول شماره ۴: شرط مورد نیاز برای استقرار فعالیت‌ها در پهنه‌های چهارگانه

تفاضل	مسکونی	مخلط	فعالیت	پهنه تعیین شده در طرح تفصیلی	حفاظت	
مسکونی	مجاز	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های موردنیاز بر اساس ضوابط مربوطه، برخورداری از درورودی مجرا از واحد فعالیت و نظام ارتفاعی مصوب	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های موردنیاز بر اساس ضوابط مربوطه و نظام ارتفاعی مصوب	مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و طرح‌های مصوب فرادست و دربافت مجوز از نهادهای مرتبط		
مخلط	مجاز	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های موردنیاز بر اساس ضوابط مربوطه و نظام ارتفاعی مصوب و برخورداری از درورودی مجرا برای فعالیت و سکونت	رعایت تراکم جمعیتی محله، تامین پارکینگ‌های موردنیاز بر اساس ضوابط مربوطه و نظام ارتفاعی مصوب و برخورداری از درورودی مجرا برای فعالیت و سکونت	ممنوع		
فعالیت	مجاز	تامین پارکینگ موردنیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۲۰ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطعه حدائق ۰۲۵۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنگی برای قطعه‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، برخورداری از درورودی مجرا از واحدهای مسکونی و برسازی واحد فعالیت	تامین پارکینگ موردنیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۳۰ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطعه حدائق ۰۲۵۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنگی برای قطعه‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، برخورداری از درورودی مجرا از واحدهای مسکونی و برسازی واحد فعالیت			
حفاظت	مجاز	تامین پارکینگ موردنیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۱۲ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطعه حدائق ۲۰۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنگی برای قطعه‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	تامین پارکینگ موردنیاز بر اساس ضوابط پارکینگ، استقرار در برخیابان بیش از ۱۲ متر، برخورداری از حقوق مکتبه، دارای مساحت قطعه حدائق ۲۰۰ مترمربع و تدوین طرح امکان‌سنگی برای قطعه‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	استقرار برخی از فعالیت‌های مرتبط با خرده‌فروشی‌های کالاهای مصرفی، کالاهای سلامتی، و خوارکی، خدمات جابجایی و غذایی، بازارچه‌های موقت، بیانه‌ها و پارکینگ‌ها، نمازخانه و کیوسک تکهبانی، مجموعه‌های فرهنگی، ورزشی و تفریحی و پذیرایی در برخی از پهنه‌های حفاظت همچون ۱۱۱G، G۱۲۱، G۱۱۲.G و G۳۱۱، مطابق جدول شماره ۳، با سازه‌های سبک و در قالب دکه‌ها و کیوسک‌ها در محوطه‌های تعیین شده و حریم رودخانه‌ها و مشروط به برخورداری از طرح‌های ویژه حداکثر ۵ درصد از سطح قطعه تا ۵۰۰ مترمربع و مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و طرح‌های مصوب فرادست		
	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	

تبصره: به منظور اعمال شرط مدنظر و رعایت تراکم جمعیتی محله و بررسی ملاحظات فنی و شهرسازی، شهرداری رشت موظف است، مطالعات لازم در خصوص وضع موجود استقرار فعالیت‌ها در معابر و محورهای شهری (با عرض بیش از ۲۰ متر) را انجام داده و برای آن دسته از خیابان‌هایی که راسته‌ی تخصصی قلمداد می‌شود، بالاحاظ وضع موجود به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسانده و به جدول شماره ۳ اضافه نماید. جدول یاد شده تا آن زمان جنبه‌ی توصیه‌ای دارد. مدت زمان تعیین شده برای تدقیق، یک سال شمسی از ابلاغ نهایی همین دفترچه تعیین می‌شود. پس از آن زمان، جدول یاد شده لازم‌الاجرا خواهد بود.

تبصره: به منظور بررسی شرط مدنظر در جدول شماره ۴، تقاضاها در کمیته‌ی فنی کمیسیون ماده ۵ انجام خواهد شد. پس از راه‌اندازی سامانه خدمات شهرondی شهرداری و تأیید راه‌اندازی آن توسط دبیرخانه کمیسیون ماده ۵، بررسی شرط بالا توسط شهرداری انجام خواهد شد.

۴- نحوه صدور پروانه ساختمانی و پایان کار

تصور پروانه ساخت: پروانه ساختمنی در محدوده شهر و حريم مصوب آن مطابق دستورالعمل وزارت کشور و مصوبه شورای عالی اداری در خصوص مراحل صدور پروانه و شناسنامه ساختمنی، توسط شهرداری رشت صادر می شود. نحوه انتساب تقاضا با استاد طرح تفصیلی مصوب از سوی منطقه شهرداری مربوطه (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 منابع بر ساخت و سازها و جلوگیری از تخلفات احتمالی و کاهش از سال تخلفات به کمیسیون ماده ۱۰۰ توصیه می شود شهرداری رشت با زمینه سازی مناسب و فراهم کردن زیرساخت های مورد نیاز با اخذ مجوز لازم از مراجع ذیربیط نسبت به صدور پروانه ساختمنی در سه مرحله اقدام نماید.

ارائه گزارش و تکمیل فرم های گزارش پیشرفت ساختمنی در سه مرحله به شرح زیر است:

۱-پروانه اول تا مرحله اتمام فندهایی (پی ریزی) و مدت اعتبار از تاریخ صدور یک سال خورشیدی

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

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

تبصره ۱: در هر یک از نوبت های پروانه چنانچه مدت اجرای ساختمنی بنا به دلایل فنی و اجرایی طولانی شود قبل از انقضای مدت پروانه یک بار دیگر و در مجموع تا دو بار قابل تمدید است، به طوری که تحت هیچ عنوان تاریخ صدور پروانه اول تا تاریخ صدور پایان کار 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 ساختمنی توسط مهندسان ناظر و کارشناس فنی، از محل و احراز عدم تخلف است.

تبصره ۳: بدیهی است در صورت عدم دریافت هر مرحله از پروانه و ادامه ای عملیات ساختمنی در مراحل بعدی، کل زیربنای احتمالی تخلف محسوب می گردد.

تصور پایان کار: صدور پایان کار از سوی منطقه شهرداری رشت، پس از کنترل نهایی و برای معرفی به اداره ثبت استاد و املاک صادر می شود.

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

در کلیه کدبندی‌های سکونت، با مساحت حداقل ۱۲۰ مترمربع (پس از رعایت عقب‌نشینی) و کدبندی‌های فعالیت و مختلط، با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع (پس از رعایت عقب‌نشینی)، مساحت قطعه در واگذاری تراکم ساختمانی و سطح اشغال، تاثیری نداشته و می‌تواند در صورت رعایت ضوابط پارکینگ و سرانه فضای باز و عرض گذر و با شرایط زیر از ضوابط همان کدبندی استفاده نماید. به عبارتی فصل الخطاب کدبندی است.

- ۱) در پهنه‌های مختلط و فعالیت حداقل عرض گذر، برای برحورداری از ضوابط کدبندی، ۱۲ متر است.
- ۲) در پهنه‌ی سکونت با عرض گذر کمتر از ۶ متر، احداث بنا حداکثر در دو طبقه، با رعایت ضوابط کدبندی ۱۱۲ امکان‌پذیر است.
- ۳) در پهنه‌ی سکونت، با عرض گذرهای با عرض ۶ تا کمتر از ۸ متر، احداث بنا حداکثر در سه طبقه بر روی پیلوت امکان‌پذیر است.

شهرداری رشت 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 و در شرایطی که امکان قبول کسری پارکینگ مطابق ضوابط پارکینگ همین دفترچه وجود داشت 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 می‌یابد تجمیع 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. در صورت کسری پارکینگ در پلاک و درخواست تأمین پارکینگ در پلاکی دیگر در فاصله‌ی تعیین شده طبق ضوابط، صدور پروانه ساختمانی موكول به ارائه‌ی سند اعیانی پارکینگ از سوی مالک است.

- چنانچه ملکی در حریم درجه یک و دو بناها و عرصه‌های ثبت میراث واقع گردیده باشد و به واسطه ضوابط مصوب اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ارتفاع بنای قابل احداث در آن، محدود گردد، با رعایت ضوابط مصوب مذکور (اعم از ارتفاع بنا، نما و چگونگی بازشوها و...)، با نظر موافق آن اداره کل مبني بر استفاده از سطح اشغال، حداکثر در ۸۰ درصد سطح قطعه بعد از رعایت عقب‌نشینی و با طرح در کمیته فنی میراث فرهنگی مجاز خواهد بود.

- تغییر پهنه‌های مصوب ثبت شده خدمات عمومی-زیربنایی غیرانتفاعی (از جمله فضاهای ورزشی، فرهنگی، فضای سبز، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری، پارکینگ عمومی، به استثنای آموزشی) در محدوده‌ی شهر رشت و حریم آن، بدون استعلام عدم نیاز از دستگاه متولی و با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ شهر رشت و با رعایت ماده ۴۹ آینه نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران امکان‌پذیر است.

تبصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار موسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نباشد و مساحت آن کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، نیاز به معرفی قطعه زمین جایگزین برای طرح در کمیسیون ماده ۵ نیست.



صفحه	۱۳۹۹	نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت - خوداد
۲۳	برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳	

- 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 طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها 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 دیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری وفق مقررات ماده واحده صرفاً به صورت یک واحد مسکونی و حداکثر بر اساس تراکم پایه‌ی محدوده شهر در ضابطه طرح تفصیلی (از ۸۰ تا ۱۰۰ درصد) در چهارچوب ضوابط کدپهنه‌ی R11 امکان‌بزیر خواهد بود.
 - احداث زیرزمین با رعایت الزامات فنی در کلیه پهنه‌ها مجاز است. حداکثر ارتفاع مجاز زیرزمین ۳ متر و حداقل ارتفاع زیرزمین ۲/۴۰ متر است. در هر صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور، نباید از ۱/۲۰ متر بیشتر شود.
 - احداث پارکینگ در طبقات بالای همکف، با رعایت ضوابط سطح اشغال، تراکم و کد ارتفاعی پهنه‌ی مربوطه و تأمین الزامات فنی و موافقت سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی شهرداری بلامانع است.
 - احداث سرایداری در پهنه‌ی مسکونی با حداقل ۵ واحد مسکونی و مشروط به تأمین کلیه‌ی الزامات این گزارش مجاز است.
- در کلیه زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط در قطعه‌هایی با حداقل مساحت دو برابر حد نصاب کدپهنه‌ی مورد نظر (بعد از رعایت عقب‌نشینی) باشد، یک طبقه‌ی تشویقی با سطح اشغال برابر با طبقه آخر با شروط زیر قابل واگذاری است.
- الف)- تأمین فضای باز طبق ضوابط
- ب)- تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط
- پ)- عدم تجاوز تعداد طبقات ساختمان، از ۷ طبقه بر روی پیلوت با رعایت ضوابط بلندمرتبه سازی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- ت)- استفاده‌ی همزمان از این بند و ضابطه‌ی تشویقی تجمیع برای یک قطعه‌ی مالکیت مجاز نیست.

- هرگونه اقدام در قطعه‌هایی که، در نقشه‌های طرح تفصیلی، دارای کدپهنه‌هایی 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: T-M11۳ به معنای امکان واگذاری تراکم ساختمانی و فعالیت‌های مجاز کدپهنه‌ی M11۳، پس از حصول توافق با شهرداری است. در صورت عدم حصول توافق، کدپهنه‌ی R11۱ در این قطعه قبل اعمال است). در خصوص قطعه‌های با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر رعایت مفاد قانونی و سایر ضوابط این گزارش در خصوص تأمین خدمات الزامی است.

توضیح: در مواردی که لازم است به دلیل مشکلات (حد نصاب قطعه و...) کدپهنه‌ی پلاک به کد پهنه مسکونی مجاور استناد گردد، چنان‌چه کدپهنه‌ی مجاور دارای پیشوند T باشد برای قطعه مذکور T (توافق) ملاک عمل نبوده و صرفاً کدپهنه ملاک عمل است.

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

ردیف	نام فضای مسکونی	فضاهای مشترک (مشاعرات)										فضاهای اختصاصی	شرح
		دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی	دسترسی		
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حیاط	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف با پیلوت	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقات	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	ذخیر شجروانی	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت بام	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حیاط	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	نمای طبقه	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقات	
*	دسترسی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت بام	

** فضاهای قابل احداث

تبصره: در مجموعه‌ی ساختمانی به جزء محل پارک خودرو و ابزاری که می‌تواند در اختصاص واحدهای مسکونی یا سایر فعالیت‌ها قرار گیرد، سایر فضاهای یاد شده فوق کلاً مشاع و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

جدول شماره ۵-۱: فضاهای مجاز که در تراکم ساختمانی لحاظ نمی‌گردند

برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۳
نسخه نهایی فواید و مقررات شهرسازی و ساختنی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

www.jahanpars.com
ناچیش جهان‌پارس

جدول شماره ۱-۱: فضاهای مجاز که در تراکم ساخته‌نامی لحاظ نمی‌گردند			
نام فضا	سکونت	مختلط	طبقه
رده، آسائیدور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری	*	*	طبقه
طبقات بالای همکف			
را به، آسائیدور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری	*	*	طبقه
خوشبته			
پیش آمدگی سقف نهایی (داننه بام)	*	*	طبقه
بام مسطح (غممسقف)			بام
محل نالپیلات دوی بام در ساخته‌مان هایی باشد مرتبه (آ) طبقه بر روی پیلوت	*	*	
انباری مسکونی			
زیرشیروانی			

*: در تراکم ساخته‌نامی لحاظ نمی‌گردد.

تصویرهای زیرگیرهایی که مساحت آن هایین ۲۰۱ مترمربع باشد، برایت شرایط ذیل در کلیه طبقات بهنمه سکونت و فعالیت در تراکم ساخته‌نامی محاسبه نمی‌گردد:

(الف) مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اثاق های اصلی با حداقل بعد ۳ متر باشد

(ب) مساحت حیاط خلوت برای نورگیری آشپزخانه و سرویس بهداشتی با حداقل بعد ۴ متر باشد.

تصویرهای در پیشه تراسه، در صورت عدم احداث سقف شبیدار بر روی سقف طبقات میانی و ایجاد تراس به صورت سه طرف باز، این سطح بام مسطح غیر مسقف محسب شده و در تراکم ساخته‌نامی محاسبه نمی‌شود.

صفحه	نسخه نهایی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساخته‌نامی طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹
۲۷	برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۶/۸/۱۳۹۹



۱-۵-نحوه‌ی استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پنهانی سکونت» (R):

پنهانی سکونت، محدوده‌هایی از شهر است که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعه‌ها و پلاک‌های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها، برخی از فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پنهانه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترش از فعالیت‌ها ممنوع یا م شروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت‌های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی- گردشگری، ورزشی، پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز مجاز است. (مندرج در جدول شماره ۳- فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در پنهانه‌های چهارگانه شهر رشت)

ضوابط ساختمانی اختصاصی برای سکونت، در برخی از موقعیت‌های شهر که از ضوابط پنهانه‌بندی عدول نکند، عیناً باید رعایت شود. (به طور مثال در محدوده‌ی اراضی آمده‌سازی شده در منطقه ۵- اراضی ۴۰ هکتاری و مانند آن)

جدول شماره ۶: خواص ساخت و ساز در هویت از زیرینهای سکونت

احداث ساختمان در قطعه‌های مالکیتی که مساحت آن حداً کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی این گروه و بر اساس کدینه‌ی مدنظر در نقشه‌ی بهمنه‌ی اراضی ملائمه است.

10

برابر معمولی نهایی گمیسیون ماده ۵ مودخ ۱۳۹۸/۶/۱۳
نفعه نهایی غواص و متران شهروسانی و ساختهای طرح تفصیلی شهر رشت - خرداد ۱۳۹۹

۱-۱-۵-حدائق مساحت قطعه‌ی مالکیت برای استفاده از ضوابط مسکونی با تراکم متوسط در شهر در صورت وجود سند شش دانگ مالکیت، ۱۵۰ مترمربع است.

۱-۲-۶-تراکم ساختمانی کلیه‌ی قطعه‌های 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 کدپنهای R۱۱۲ برای آن الزامی است. برای پلاک‌های دارای مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از رعایت عقب نشینی)، موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

۱-۳-۵-کدپنهای R۱۲۲ به مجتمع‌های وضع موجود اشاره دارد، بدون تردید احداث مجتمع‌های جدید نیازمند تدوین گزارش توجیهی و امکان‌سنگی است.

۱-۴-۵-در کدپنهای R۲۵۲ در صورتی که مساحت قطعه مالکیت از ۳۵۰۰ مترمربع بیشتر باشد، امکان افزایش تعداد طبقات بر اساس گزارش امکان‌سنگی و تصویب در کمیسیون ماده پنج وجود خواهد داشت.

۱-۵-۵-شرط لازم برای استقرار تعداد واحد مسکونی در قطعه‌ی مالکیت، تأمین کلیه‌ی پارکینگ‌های موردنیاز منطبق با ضوابط مصوب پارکینگ همین طرح است، در غیر این صورت تعداد واحد مسکونی باید منطبق با تعداد پارکینگ‌های قابل تأمین در پلاک بر اساس ضوابط کاهش یابد، مگر مالک با ارائه اسناد قانونی، پارکینگ موردنیاز خود را در یک قطعه‌ی مالکیت با استثنای پهنه‌های تشییت شده و حفاظت (به استثنای پهنه‌های سکونت در فاصله‌ی حداقل ۱۵۰ متر و غیر سکونت در فاصله‌ی حداقل ۲۰۰ متر اثبات نموده و به تأیید شهرداری برساند.

تبصره: مالک به منظور برخورداری از واحدهای بیشتر در هر قطعه‌ی مالکیت، مجاز است، پارکینگ مورد نیاز در پهنه‌های سکونت را در یک قطعه‌ی مالکیت دیگر (به استثنای پهنه‌های تشییت شده و حفاظت) در فاصله‌ی حداقل ۱۵۰ متر در گذرهای بن‌باز با عرض حدائق گذر به میزان ۸ متر و در پهنه‌های غیر سکونت در فاصله‌ی حداقل ۲۰۰ متر در گذرهای بن‌باز با حدائق عرض ۱۰ متر، با ارائه اسناد رسمی اثبات نموده و به تأیید شهرداری برساند.

۱-۶-در زیرپهنه‌های مسکونی عام، در صورتی که مساحت قطعه‌ی مالکیت، به حد صاب مربوطه نرسد و مشمول ضوابط عام مندرج در پاراگراف اول بند ۵ همین دفترچه نشود یا به دلیل عدم امکان تأمین پارکینگ و به ویژه فضای باز، باید ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر در آن اعمال گردد (R۲۴۱←R۱۳۲←R۲۵۲←R۱۲۲) این میزان کاهش در هر صورت نباید از ۲ پله بیشتر شود. در غیر این صورت پهنه‌ی تعیین شده باید تغییر کند.

تبصره ۱: در صورت نرسیدن مساحت قطعه به حد صاب‌های مندرج در جدول شماره ۶ برای مسکونی ویژه، تبدیل‌های زیر قابل اعمال است. R۱۱۱←R۲۳۱ و R۲۵۲←R۲۲۲ و R۲۵۱←R۱۳۱ و R۱۲۱←R۱۳۲ و R۱۱۲←R۱۲۲

۱-۷-در صورت تجمعی پلاک‌های ریزدانه در تراکم متوسط، امکان استفاده از ضوابط یک پله بالاتر طبق ضوابط تجمعی این کتابچه وجود خواهد داشت.

۱-۸-در کلیه توسعه‌های مسکونی جدید (تفکیک اراضی مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بالاتر) الزامی است، کلیه‌ی 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 قطعه‌های مذکور برای تحقق آن الزامی است.

۹-۵ تراکم مسکونی پایه جز در موارد مطروحة 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 مفاد آیین‌نامه 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.

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

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

۱۲-۱-۵ حداقل مساحت مطلوب یک واحد مسکونی در شهر رشت ۶۰ مترمربع تعیین می‌شود. احداث واحد مسکونی برای خانوار یک نفره با مساحت حداقل ۳۵ مترمربع و بیشتر در صورت تامین پارکینگ و فضای باز در هر قطعه‌ی مسکونی صرفاً در مجموعه‌های خوابگاهی یا پنسیون، با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر است.

۱۳-۱-۵ سرانه‌ی فضای باز و نحوه‌ی استفاده از آن، در کلیه‌ی پهنه‌های مسکونی، به شرح جدول شماره ۷ تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۷: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه‌های مالکیت مسکونی (پهنه‌های سکونت و مختلط)		
توضیح	حدائق فضای باز	پهنه
فضای باز، فضای خالص باقیمانده بدون توده‌ی ساختمانی بوده و راهپله، آسانسور و مانند آن جزو فضای باز محسب نمی‌شود	۱۶ متر مربع به ازای هر واحد در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، کمتر از ۲۰ واحد مسکونی	در تمامی زیرپهنه‌های سکونت ۲۰ واحد مسکونی
	۶۰ متر مربع به ازای هر واحد در تمامی زیرپهنه‌های سکونت ۲۰ واحد و بیشتر	در تمامی زیرپهنه‌های سکونت ۲۰ واحد و بیشتر

تبصره ۱: رعایت تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین حدائق مساحت فضای باز، مطابق جدول فوق الزامی است.

تبصره ۲: در محاسبه‌ی فضای باز نیاز پهنه‌ی سکونت و مختلط، چنانچه اشار عدد حاصل از تقسیم فضای باز موجود بر فضای باز هر واحد مسکونی، کمتر از ۵/۰ باشد، عدد صحیح کمتر و در صورتی که برابر یا بزرگتر از ۵/۰ باشد، عدد صحیح بزرگ‌تر مینا خواهد بود.

تبصره ۳: در کلیه‌ی پهنه‌های سکونت و مختلط، تخصیص حدائق ۱۰ درصد از مساحت کل عرصه (پس از رعایت عقب‌نشینی) به فضای سبز، بر اساس طرح موردن تایید مرجع صدور بروانه الزامی است. این فضا جزو فضای باز بوده و غیرقابل فروش و جریمه است و صدور پایان‌کار ساختمانی، موقول به اجرای آن است.

۱۴-۱-۵ برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۲۰ تا کمتر از ۲۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام (به استثنای مجتمع مسکونی R1۲۲) و در پهنه‌ی مسکونی R۲۳ (با لحاظ فضای راه پله+آسانسور+ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری) حداقل تا ۷۰ درصد مساحت قطعه‌ی مالکیت (بعد از رعایت عقب‌نشینی) مجاز خواهد بود. در این صورت، در پهنه‌ی مسکونی عام، تراکم مجاز،

برابر با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز است و در کدپنهای R۲۳۲ (م سکونی ترا سه) با بالا رفتن طبقات ۱۰٪ از سطح اشغال هر طبقه کاسته می شود.

۱۵-۱-۵- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۲۰۰ تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپنهنهای مسکونی عام (به استثنای مجتمع مسکونی R۱۲۲) و در پنهنهای مسکونی R۲۳ (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری) حداکثر تا ۶۵ در صد مساحت قطعه هی مالکیت (بعد از رعایت عقبه شینی) مجاز خواهد بود. در این صورت، در پنهنهای مسکونی عام، تراکم مجاز، برابر با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز است و در کدپنهای R۲۳۲ (م سکونی ترا سه) با بالا رفتن طبقات ۱۰٪ از سطح اشغال هر طبقه کاسته می شود.

۱۶-۱-۵- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا کمتر از ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپنهنهای مسکونی عام (به استثنای مجتمع مسکونی R۱۲۲) و در پنهنهای مسکونی R۲۳ (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری) حداکثر تا ۶۰ در صد مساحت قطعه هی مالکیت (بعد از رعایت عقبه شینی) مجاز خواهد بود در این صورت، در پنهنهای مسکونی عام، تراکم مجاز، برابر با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز است و در کدپنهای R۲۳۲ (م سکونی ترا سه) با بالا رفتن طبقات ۱۰٪ از سطح اشغال هر طبقه کاسته می شود.

تبصره: فضای راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری جزوی از سطح اشغال محسوب شده و جزو، فضای باز واحد مسکونی محسوب نمی شود.

جدول شماره ۸ ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پنهنهای سکونت در قطعه های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع				
مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	تعداد واحد مجاز
۷۵ مترمربع تا کمتر از ۱۲۰ مترمربع	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه بر روی پیلوت یا کرسی	مطابق با ضوابط و تأمین فضای باز و پارکینگ

احداث پیلوت در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع توصیه نمی شود در این صورت تأمین پارکینگ از طریق تمهیدات معمارانه (کرسی چینی و سایر الزامات معماري منطقه با ایجاد اختلاف سطح نسبت طبقه هی همکف می تواند تأمین شود.

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

در خصوص قطعه های مالکیتی که از ۲۰ تا ۵۰ درصد یا بیش از ۳۰ مترمربع از مساحت آن ها در معرض گشایش گذر قرار می گیرد، در صورتی که میزان مساحت باقی مانده، 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، کدپنهای قابل اعمال، همان کدپنهایی قبل از عقبه نشینی است.

۱۷-۱-۵- برای ساختمان های واقع در پنهنه سکونت شهر رشت، احداث زیرزمین توسعی نمی شود. 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 مباحث مقررات ملی ساختمان باشد. حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۳۰۰ سانتیمتر (سه متر) و حداقل آن ۲/۴۰ متر است. احداث رمپ ورود به زیرزمین، صرفاً در حد مالکیت بلامانع است.



۱۸-۱-۵- امکان تامین پارکینگ موردنیاز در کدپنههای R111 و R112. در فضای باز یا بخشی از مساحت زیر ساختمان، با ایجاد اختلاف سطح در طبقه همکف وجود دارد. در این صورت احداث پیلوت در زیرپنههای R11 اختیاری خواهد بود. صرفاً در ساختمان‌های تکواحدی (ویلایی) و دوبلكس پارکینگ می‌تواند، در

محوطه‌ی پلاک (حياط) به صورت سرپوشیده، تامین گردد. در این حالت، حداقل مساحت مجاز پارکینگ، ۲۵ مترمربع بوده و جزو سطح اشغال، محاسبه نمی‌گردد.

۱۹-۱-۵- استقرار توده‌ی ساخت در داخل قطعه‌ی مالکیت، در کلیه‌ی پنهه‌های مسکونی، در شمال قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌گردد.

۲۰-۱-۵- خرد کردن فضای باز قطعه ممنوع بوده و حداقل ۷۰ درصد فضای قطعه، باید به صورت یکپارچه، در قطعه زمین، مکان‌یابی شود.

۲۱-۱-۵- غرس یک اصله درخت به ازای هر واحد مسکونی، در تمامی کدپنههای الزامی بوده و صدور پایان‌کار ساختمانی نیز موکول به تحقق آن است.

۲۲-۱-۵- مالکان قطعه‌های مسکونی با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع که دارای بیش از ۳۰ متر و در بر معابر با عرض حداقل ۱۶ متر قرار دارند، می‌توانند با انجام مطالعات امکان سنجی تو سطح مشاور با تخصص شهرسازی، ذسبت به ارائه‌ی تقاضای افزایش تراکم مازاد بر جداول عام اقدام نمایند. پس از انجام مطالعات امکان‌سنجی، موضوع در کمیسیون ماده ۵، قابل بررسی و تصمیم‌گیری است. سرفصل‌های گزارش امکان‌سنجی به شرح زیر 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 توبوگرافی - 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 (احجام موجود، سطح اشغال و تراکم ساختمانی و ...)
- ۸- مقیاس عملکردهای مجاور در حد یک بلوک شهری و یا طول محورهای منتهی به پلاک در شعاع 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 و ارائه پیشنهادهای اولیه
- ۱۱- برنامه‌ی فیزیکی - عملکردی پیشنهادی (سطح اشغال، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی، نوع فعالیت‌ها، نحوی دسترسی، نحوه‌ی تامین پارکینگ و ...)
- ۱۲- پلان نقشه‌های معماری در حد فاز صفر (بر اساس بند پیشین)



- ۱۳- بررسی حجمی در مقیاس بلوک شهری

- ۱۴- هزینه - فایده اقتصادی (عوارض مترتب از تقاضای مطروحه شامل کاربری، عوارض، پذیره و)*

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

۲۳-۱-۵- صدور پروانه‌ی ساختمان مسکونی صرف، با تقاضای مالک برای قطعه‌های مالکیتی که در پهنه‌های S و M (غیرتثبیت شده) قرار دارند با رعایت حداکثر ارتفاع کدپهنه‌ی M و S مورد نظر به شرح جدول شماره ۹، با رعایت حدود صاحب‌های مسکونی (بر اساس جدول شماره ۶) و با رعایت ضوابط طرح تفصیلی همچون تأمین فضای باز و پارکینگ مجاز است و به جهت تغییر کدپهنه، نیاز به طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ نیست. قطعه‌های با کدپهنه‌های S۱۱۱، S۱۱۲ و S۳ قابل تغییر به مسکونی نیستند.

جدول شماره ۹: تبدیل کدپهنه‌های مختلف و فعالیت به سکونت		
کدپهنه‌ی معادل R	کدپهنه‌ی فعالیت S	کدپهنه‌ی مختلف M
R۱۲۳	S۱۲۱-S۲۱۱	M۱۱۱
R۱۲۲	S۱۲۲-S۲۱۲-S۲۲۱	M۱۱۲-M۲۱۱
R۱۲۱	S۲۲۲	M۱۱۳-M۱۲۱-M۱۲۲
R۱۱۲	S۲۲۳	M۱۱۴
R۱۲۱	S۱۲۳-S۲۱۳	M۱۱۵
طبق ضوابط میراث		M۲۱۲

۲۴-۱-۵- برای پلاک‌های صرفاً بُر سازِ واقع در پهنه‌ی سکونت که حداقل ۲۵۰ مترمربع مساحت داشته و در بُر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع هستند، احداث واحد فعالیتی، تنها به صورت یک واحد تجاری به مساحت ۱۸

تا حداکثر ۲۵ مترمربع با حداقل طول بُر ۳ متر (برای واحد تجاری) با رعایت موارد ذیل بلامانع است:

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

- چنانچه تامین پارکینگ برای واحد فعالیتی مورد نظر، در آن پلاک یا در پلاک دیگر (با شرایط مندرج در ضوابط پارکینگ) امکان‌پذیر نباشد، شهرداری مجاز است، نسبت به اخذ هزینه‌های مربوط به کسری پارکینگ، مطابق دفترچه عوارض و بهاء خدمات شهرداری، (مصوب شورای اسلامی شهر) اقدام و به صرف تأمین پارکینگ عمومی در همان منطقه برساند.

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

- استقرار واحد فعالیتی در بُر خیابان‌های با عرض ۴۵ متر و بیشتر، در صورت وجود باند کنندرو امکان‌پذیر است.

۲۵-۱-۵- در صورت قرارگیری واحد مسکونی در کد ارتفاعی ۰/۲۰+ الی ۰/۱۱+ این واحد مسکونی، جزء طبقه همکف محسوب می‌گردد.



۲-۵- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پهنه‌ی 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 محدوده‌ی شهر، برای متمایز کردن پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها، به ویژه سکونت است، تا ضمن ارتقاء کیفیت محیط شهری، رونق و 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 توسعه‌ی شهری، با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی سیستم حمل و نقل عمومی، گسترش یافته است.



جدول شماره ۱۰: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر بخش‌های فعالیت

سوابق منشمول مخواه نهاده ملک عمل بیان قصده مجاور مخواه به عقوب یک پلاک است که در صورت تهمیخ پلاک های پوشیده باشد مجاور مخواه نزد قابل تحری خواهد بود.

برابر مصوبه نهایی کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۳

۱-۲-۵- ضوابط مشمول محورها، برای قطعه‌های مجاور گذرها به عمق یک پلاک قابل اعمال است. این ضوابط برای پلاک‌های پشتی که با پلاک مجاور بر گذر تجمعی شوند نیز مشروط به تأمین دسترسی مناسب به پارکینگ و رعایت الزامات اختصاصی آن، قابل تسری خواهد بود.

۵- ۲-۲- حداکثر ارتفاع مفید تجاری در طبقه‌ی همکف در کدپنه‌های S۱۲۳-S۲۲۳-S۲۱۳ (S۱۱۲-S۲۲۳-S۲۱۳) در مقیاس عملکرد‌های محله‌ای و ناحیه‌ای، ۳/۴۰ متر و در مقیاس عملکرد‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای در کدپنه‌های (S۱۲۱-S۲۱۲-S۲۲۱-S۲۲۲-S۲۱۱-S۳۱۲-S۲۱۲-S۳۲۱-S۳۲۲) ۵/۴۰ متر تعیین می‌شود و احداث نیم‌طبقه در همکف تا میزان ۳۰ درصد از سطح اشغال مجاز هر واحد فعالیتی، بلامانع است.

تبصره: در پنهانه S۳ احداث یک واحد تجاری صرفاً جهت فروش یا نمایش محصولات تولیدی کارگاه مربوطه، به میزان ۷٪ از سطح فعالیت مجاز در همکف (حداقل به مساحت ۲۵ مترمربع) بلامانع است.

۵- ۳-۲- استفاده از ضوابط کلیه کدپنه‌های S (به غیر از کاربری تثبیت شده و به استثنای بافت تجاری شکل گرفته‌ی قدیمی)، در قطعه‌های مالکیت، منوط به داشتن حداقل عرض معتبر ۱۲ متر است و در صورت نداشتن عرض معتبر مذکور، استفاده تجاری-خدماتی در آن قطعه‌ی مالکیت، مجاز نبوده و تغییر کدپنه‌ی پلاک، به کدپنه‌ی مسکونی هم‌جاور، به شرط دارا بودن شرایط جدول شماره ۶ و سایر ضوابط پنهانه سکونت الزامی است.

تبصره: در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر، استفاده از قطعه‌ی مالکیت، برای کاربری‌های آموزشی، ورزشی، فرهنگی، درمانی و تاسیسات شهری، با عملکرد محله‌ای، نیازمند استعلام از دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ است.

۵- ۴-۲- ساخت و ساز در قطعه‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در زیرپنهن S۲۲، نیازمند تهیه‌ی گزارش امکان‌سنجی و طرح‌های موضعی خاص (منطبق با سرفصل‌های اشاره شده در بند ۱-۵ (۲۲-۱-۵) مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر رشت است.

۵- ۵- ۲- احداث ساختمان‌های مرتبط با کاربری‌های آموزش عالی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و درمانی تابع ضوابط خاص و نیازمند اخذ تأییدیه‌ی دفتر فنی هر یک از نهادهای متولی (فضاهای آموزشی عمومی- از سوی آموزش و پرورش استان و یا سازمان نوسازی مدارس استان، گردشگری و اقامت موقت- از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، آموزش عالی- از دانشگاه گیلان، فعالیت‌های فرهنگی- از اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، ورزشی- اداره کل ورزش و جوانان استان، درمانی- از دانشگاه علوم پزشکی گیلان و مانند آن) خواهد بود. در هر صورت در پنهانه‌های تثبیت شده، حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد، بر اساس حدنصاب قطعه، در جدول شماره ۱۰ است.

تبصره ۱: در قطعه‌های 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 نهاد/ اداره کل متولی مربوطه دارای ضوابط اختصاصی مصوب در مراجع ذیصلاح باشد.



۶-۲-۵- در کدپنه‌های S۱۲۱، S۱۲۲، S۲۲۱، S۲۲۲، S۲۱۲، S۲۱۳، S۲۱۱، S۱۲۳ در صورت پایین بودن سطح

آب‌های زیرزمینی، احداث تأمین زیرزمین و همکف در سطح اشغال مجاز بلامانع است. در این صورت

حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف، نسبت به کف معتبر مجاور، نباید از ۱/۲۰ متر، تجاوز نماید.

۵-۷-۲- ارتفاع تمام شده‌ی زیرزمین، ۳ متر برای تأمین پارکینگ، سرویس بهداشتی، نمازخانه، سایت کامپیوتر، آتاق

جلسه هیئت مدیره ساختمان و تأسیسات ساختمان مجاز است. طبقه‌ی همکف می‌تواند به فعالیت

اختصاص یابد.

۸-۲-۵- احداث پارکینگ‌های طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کدپنه‌های S۱۲۱، S۱۲۲

S۲۲۱، S۲۲۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تأمین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵ مترمربع

فضای تجاری مازاد اعطا می‌گردد. بدینه‌ی است کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تأمین پارکینگ خود

طبق مفاد این گزارش هستند. در قطعه‌های مشمول ضابطه‌ی تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به

میزان ۸۰ درصد تعیین می‌شود. این ضابطه برای پارکینگ‌های تشییت شده نیز با رعایت ضوابط سطح

اشغال کدپنه‌ی مربوطه و با تخصیص حداقل ۵٪ از پارکینگ‌ها به پارکینگ عمومی، قابل اجرا است.

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

کدپنه‌ی مربوطه، صرفاً برای اختصاص به پارکینگ عمومی در صورت رعایت مباحث مشرفت و سایه‌اندازی، مجاز

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

۹-۲-۵- احداث ساختمان در قطعه‌های مالکیتی که مساحت آن حداکثر ۵ درصد از حد نصاب مساحت قطعه (مندرج

در جدول شماره ۱۰) کمتر باشد، بنا به تشخیص شهرداری و با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی این گزارش

و بر اساس کدپنه‌ی مندرج در نقشه‌ی پهنه‌بندی اراضی بلامانع است.

۱۰-۲-۵- در صورت نرسیدن مساحت قطعه، به اعمال ضوابط کدپنه‌های S۱۲۳ و S۲۱۳ و سایر زیرپنه‌های فعالیت،

جدول شماره ۱۱ در آن‌ها جایگزین می‌شوند.

جدول شماره ۱۱: ضوابط احداث ساختمان در کدپنه‌های فعالیت در قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از حد نصاب			
حداکثر طبقه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	مساحت
دو طبقه (هم کف و اول) فعالیت	۱۶۰	۸۰	۱۰۰ مترمربع تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع
یک طبقه فعالیت	۱۰۰	۱۰۰	کمتر از ۱۰۰ متر مربع

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

تبصره ۱: شایان ذکر است در صورت انصراف مالک از ضوابط مندرج در جداول پیشگفته، تبدیل آن‌ها به ساختمان

مسکونی بر اساس جداول پهنه‌ی مسکونی (مفad بند ۲۲-۱-۵) بلامانع است.

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

۱۱-۲-۵- در صورت نرسیدن مساحت قطعه، به اعمال ضوابط زیرپنه‌های S۳۲ وجود حقوق مکتبه، حداکثر بر

اساس ضوابط مندرج در جدول شماره ۱۰، صدور پروانه‌ی ساختمانی، بلامانع است. در غیر این صورت یک

طبقه از ارتفاع مجاز کاسته می‌شود.

۱۲-۲-۵- رعایت ضوابط مرتبط با حرکت و عبور و مرور معلومان 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. بدینهی است تأمین کلیهی نیازمندی‌های این دسته از شهروندان، وفق مقررات ملی ساختمان، چه در طراحی و چه در اجرای ساختمان‌ها الزامی بوده و صدور پایان‌کار این ساختمان‌ها موکول به رعایت دقیق ضوابط یادشده است. احداث سرویس‌های بهداشتی، در ساختمان‌های عمومی و خدماتی (همچون مجتمع‌های تجاری و مانند آن) با زیربنای مفید حداقل ۲۰۰ مترمربع الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از این سرویس‌ها باید برای استفاده‌ی معلومان جسمی و حرکتی طراحی و اجرا شود. تفکیک جنسیتی برای استفاده‌کنندگان از این سرویس‌ها ضروری است.

۱۳-۲-۵- تغییر کدپنهی فعالیت (S) به مختلط (M) در کلیهی مناطق شهر رشت ممنوع است.

۵-۳- نحوهی استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پنهانی مختلط» (M)

پنهانی مختلط، قسمت‌هایی از محدوده‌ی شهر است، که از رشد خزندگی فضاهای کار و فعالیت، در بافت‌های مسکونی، پدید آمده و در طرح جامع جدید شهر، سامان یافته و استعداد استقرار فعالیت‌های چند منظوره‌ی کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند. پنهانی مختلط، علاوه بر برخی گستره‌ها، عمدتاً در حاشیه‌ی محورها، شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده‌ی عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در بافت‌های مسکونی است.



جدول شماره ۱۳: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های مختلف

جدول شماره ۱۳: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های مختلط										
ردیف	بخش‌های کلان	بخش‌های اصلی	کد پر	ردیف	کد دو	ردیف	کد سه رفعی	مشخصات کلی زیربخشها	زیربخشها	زیربخشها
۱۰۰	حداقل مساحتی تفصیلی (ضموری)	حداقل عرضی محدود (متر) اشغال (درصد)	حداکثر نمودار حداکثر سطح محدود (متر)	حداکثر بارهای حملات	حداکثر نمودار اشغال (درصد)	تراکم بارهای حمل (درصد)	تراکم بارهای حمل (درصد)	نسبت بین فعالیت‌های هزار متر	زیربخشها	زیربخشها
۱۰۱	۲۰	۵۰	۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۲	۲۱	۵۰	۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۳	۲۲	۶۰	۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۴	۲۳	۷۰	۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۵	۲۴	۸۰	۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۶	۲۵	۹۰	۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۷	۲۶	۱۰۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۸	۲۷	۱۱۰	۱۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰۹	۲۸	۱۲۰	۱۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۰	۲۹	۱۳۰	۱۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۱	۳۰	۱۴۰	۱۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۲	۳۱	۱۵۰	۱۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۳	۳۲	۱۶۰	۱۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۴	۳۳	۱۷۰	۱۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۵	۳۴	۱۸۰	۱۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۶	۳۵	۱۹۰	۱۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۷	۳۶	۲۰۰	۲۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۸	۳۷	۲۱۰	۲۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱۹	۳۸	۲۲۰	۲۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۰	۳۹	۲۳۰	۲۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۱	۴۰	۲۴۰	۲۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۲	۴۱	۲۵۰	۲۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۳	۴۲	۲۶۰	۲۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۴	۴۳	۲۷۰	۲۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۵	۴۴	۲۸۰	۲۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۶	۴۵	۲۹۰	۲۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۷	۴۶	۳۰۰	۳۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۸	۴۷	۳۱۰	۳۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۲۹	۴۸	۳۲۰	۳۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۰	۴۹	۳۳۰	۳۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۱	۵۰	۳۴۰	۳۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۲	۵۱	۳۵۰	۳۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۳	۵۲	۳۶۰	۳۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۴	۵۳	۳۷۰	۳۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۵	۵۴	۳۸۰	۳۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۶	۵۵	۳۹۰	۳۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۷	۵۶	۴۰۰	۴۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۸	۵۷	۴۱۰	۴۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳۹	۵۸	۴۲۰	۴۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۰	۵۹	۴۳۰	۴۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۱	۶۰	۴۴۰	۴۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۲	۶۱	۴۵۰	۴۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۳	۶۲	۴۶۰	۴۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۴	۶۳	۴۷۰	۴۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۵	۶۴	۴۸۰	۴۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۶	۶۵	۴۹۰	۴۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۷	۶۶	۵۰۰	۵۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۸	۶۷	۵۱۰	۵۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۴۹	۶۸	۵۲۰	۵۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۰	۶۹	۵۳۰	۵۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۱	۷۰	۵۴۰	۵۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۲	۷۱	۵۵۰	۵۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۳	۷۲	۵۶۰	۵۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۴	۷۳	۵۷۰	۵۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۵	۷۴	۵۸۰	۵۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۶	۷۵	۵۹۰	۵۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۷	۷۶	۶۰۰	۶۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۸	۷۷	۶۱۰	۶۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵۹	۷۸	۶۲۰	۶۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۰	۷۹	۶۳۰	۶۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۱	۸۰	۶۴۰	۶۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۲	۸۱	۶۵۰	۶۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۳	۸۲	۶۶۰	۶۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۴	۸۳	۶۷۰	۶۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۵	۸۴	۶۸۰	۶۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۶	۸۵	۶۹۰	۶۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۷	۸۶	۷۰۰	۷۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۸	۸۷	۷۱۰	۷۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶۹	۸۸	۷۲۰	۷۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۰	۸۹	۷۳۰	۷۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۱	۹۰	۷۴۰	۷۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۲	۹۱	۷۵۰	۷۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۳	۹۲	۷۶۰	۷۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۴	۹۳	۷۷۰	۷۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۵	۹۴	۷۸۰	۷۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۶	۹۵	۷۹۰	۷۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۷	۹۶	۸۰۰	۸۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۸	۹۷	۸۱۰	۸۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷۹	۹۸	۸۲۰	۸۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۰	۹۹	۸۳۰	۸۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۱	۱۰۰	۸۴۰	۸۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۲	۱۰۱	۸۵۰	۸۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۳	۱۰۲	۸۶۰	۸۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۴	۱۰۳	۸۷۰	۸۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۵	۱۰۴	۸۸۰	۸۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۶	۱۰۵	۸۹۰	۸۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۷	۱۰۶	۹۰۰	۹۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۸	۱۰۷	۹۱۰	۹۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸۹	۱۰۸	۹۲۰	۹۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۰	۱۰۹	۹۳۰	۹۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۱	۱۱۰	۹۴۰	۹۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۲	۱۱۱	۹۵۰	۹۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۳	۱۱۲	۹۶۰	۹۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۴	۱۱۳	۹۷۰	۹۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۵	۱۱۴	۹۸۰	۹۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۶	۱۱۵	۹۹۰	۹۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۷	۱۱۶	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۸	۱۱۷	۱۰۱۰	۱۰۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹۹	۱۱۸	۱۰۲۰	۱۰۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۰	۱۱۹	۱۰۳۰	۱۰۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۱	۱۲۰	۱۰۴۰	۱۰۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۲	۱۲۱	۱۰۵۰	۱۰۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۳	۱۲۲	۱۰۶۰	۱۰۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۴	۱۲۳	۱۰۷۰	۱۰۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۵	۱۲۴	۱۰۸۰	۱۰۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۶	۱۲۵	۱۰۹۰	۱۰۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۷	۱۲۶	۱۱۰۰	۱۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۸	۱۲۷	۱۱۱۰	۱۱۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۹	۱۲۸	۱۱۲۰	۱۱۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۰	۱۲۹	۱۱۳۰	۱۱۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۱	۱۳۰	۱۱۴۰	۱۱۴۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۲	۱۳۱	۱۱۵۰	۱۱۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۳	۱۳۲	۱۱۶۰	۱۱۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۴	۱۳۳	۱۱۷۰	۱۱۷۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۵	۱۳۴	۱۱۸۰	۱۱۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۶	۱۳۵	۱۱۹۰	۱۱۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۷	۱۳۶	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۸	۱۳۷	۱۲۱۰	۱۲۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱۹	۱۳۸	۱۲۲۰	۱۲۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۲۰	۱۳۹	۱۲۳۰	۱۲۳۰	۰	۰</td					

ضوابط مشمول محورها برای قطعه‌های مجاور گذرها به عمق یک پلاک قبل اعمال است. این ضوابط برای پلاک‌های پشتی که با پلاک مجاور نبود گذر تجهیی شوند نیز قبل تسری خواهد بود.

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

۲-۳-۵- استفاده از ضایعه‌های پهنه مختلط، در محورها و گستره‌ها، (به استثنای محدوده‌ی بازار و بافت‌های تجاری شکل گرفته قدیمی)، منوط به داشتن معبر، با حداقل عرض ۱۲ متر است. در صورت نداشتن عرض معبر مذکور، استفاده تجاری-خدماتی در آن قطعه‌ی مالکیت، مجاز نبوده و تغییر کدپنه‌ی پلاک، به مسکونی با همان تعداد طبقات، به شرط دارا بودن شرایط جدول شماره ۶ و سایر ضوابط پهنه‌ی سکونت الزامی است.

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

۴-۳-۵- در کلیه‌ی پهنه‌های مختلط، صرفاً طبقه همکف می‌تواند به کاربری غیر مسکونی برای فعالیت اختصاص یابد، به جز کدپنه‌ی M۱۱۱ که می‌تواند شامل طبقه‌ی همکف و طبقه‌ی اول گردد و کدپنه‌های M۲۱۱ و M۲۱۲ که می‌تواند شامل طبقات گردد.

در صورت درخواست انصراف مالک از احداث طبقات فوقانی برای سکونت و فقط احداث طبقه‌ی همکف، به صورت فعالیت، به شرط عدم تغییر کدپنه و رعایت ضوابط پارکینگ در چارچوب همان کدپنه، صدور پروانه‌ی ساختمانی برای این نوع درخواست، بلامانع است.

۵-۳-۵- حداکثر ارتفاع مفید در طبقه‌ی همکف اختصاص یافته به هر گونه فعالیت (در کدپنه‌های M۱۱۱ M۱۱۲ M۱۱۳ M۲۱۱ M۲۱۲ M۲۱۳) ۵/۴۰ متر تعیین می‌شود و احداث نیم طبقه (بالکن) در همکف تا میزان ۳۰٪ سطح اشغال مجاز هر واحد فعالیتی بلامانع بوده و در سایر کدپنه‌ها حداکثر ارتفاع مفید در طبقه‌ی همکف، برای فعالیت، ۳/۴۰ متر است.

۶-۳-۵- مالکان قطعه‌های واقع در کدپنه‌های M۱۱۱ و M۱۱۲، با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع، که دارای بر با طول بیش از ۳۰ متر و در برعابر دارای عرض حداقل ۱۶ متر هستند، می‌توانند با تهیه‌ی گزارش توجیهی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته‌ی 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.

۷-۳-۵- ترسازی در پهنه‌ی M در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر، بلامانع است.
۸-۳-۵- احداث واحدهای تجاری در پهنه‌ی M در معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر، تنها در صورت استقرار توده‌ی بنا، با عقب‌سازی به عمق یک متر نسبت به پوسته‌ی خیابان (بدون هرگونه ساخت و ساز) امکان‌پذیر خواهد بود.
این مقدار، جزء فضای باز پلاک محسوب می‌گردد.

۹-۳-۵- در کلیه‌ی کدپنه‌های مختلط صورت رعایت الزامات فنی (از جمله طول برعابر قطعه‌ی در مجاور گذر، عرض گذر، شب رامپ و ...) احداث تؤامان زیرزمین و همکف بلامانع است. در این صورت، حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف، نسبت به کف معتبر مجاور، باید از ۱/۲۰ متر تجاوز نماید. ارتفاع تمام شده‌ی زیرزمین ۳ متر و فقط برای تأمین پارکینگ، سرویس بهداشتی و تأسیسات ساختمان مجاز است.



۱۰-۳-۵- احداث پارکینگ های عمومی طبقاتی در قطعه هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع، در کدپنهه های M۱۱۲، M۱۱۵ و M۲۱۲، بلامانع است. در این صورت، در ازای تامین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵ مترمربع فضای تجاری مازاد، اعطا می گردد. مالک در ازای کلیه فضاهای تجاری تشویقی، ملزم به تامین پارکینگ طبق ضوابط مصوب پارکینگ است و در قطعه های مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به میزان ۸۰ درصد تعیین می گردد. این ضابطه برای پارکینگ های تثبیت شده نیز، با رعایت ضوابط سطح اشغال کدپنهه مربوطه و با تخصیص حداقل ۵۰٪ از پارکینگ ها، به پارکینگ عمومی، قابل اجراست.

۱۱-۳-۵- اعمال ضوابط کدپنهه M، برای قطعه های مالکیتی که طول بی آن، در مجاورت گذر، کمتر از ۶ متر باشد، ممنوع است؛ در این صورت کدپنهه قطعه به مسکونی مجاور تغییر خواهد یافت.

۱۲-۳-۵- سرانهی فضای باز و نحوهی استفاده از آن، در کلیهی پنهه های مختلط به شرح جدول شماره ۷ و تبصره های ذیل آن تعیین می گردد.

۱۳-۳-۵- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۱۵۰ تا کمتر از ۲۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی زیرپنهه های مختلط (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + استگاه مشترک و پله خروج اضطراری) حداقل تا ۷۰ درصد مساحت قطعهی مالکیت (بعد از رعایت عقب زشنی) مجاز خواهد بود. تراکم ساختمانی مجاز، معادل حاصل ضرب سطح اشغال در تعداد طبقات است.

۱۴-۳-۵- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۲۰۰ تا کمتر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپنهه های مختلط (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + استگاه مشترک و پله خروج اضطراری) حداقل تا ۶۵ درصد مساحت قطعهی مالکیت (بعد از رعایت عقب زشنی) مجاز خواهد بود. تراکم ساختمانی مجاز، معادل حاصل ضرب سطح اشغال در تعداد طبقات است.

۱۵-۳-۵- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا کمتر از ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپنهه های مختلط (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + استگاه مشترک و پله خروج اضطراری) حداقل تا ۶۰ درصد مساحت قطعهی مالکیت (بعد از رعایت عقب زشنی) مجاز خواهد بود. تراکم ساختمانی مجاز، معادل حاصل ضرب سطح اشغال در تعداد طبقات است.

۱۶-۳-۵- در کلیه کدپنهه های 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 های مختلط برای قطعه های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع			
مساحت	حداکثر تعداد طبقه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)
۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	۷۵	۱۵۰	یک طبقه مسکونی روی فعالیت
کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه فعالیتی

۱۷-۳-۵- احداث ساختمان در قطعه های مالکیتی که مساحت آن حداقل ۵ درصد از حد نصاب مساحت قطعه (مندرج در جدول شماره ۱۲) کمتر باشد، با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی این گزارش و بر اساس کدپنههی مندرج در نقشه های پنهه بندی اراضی بلامانع است.

۵-۴- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پنهانه‌ی حفاظات سبز و باز» (G) پنهانه‌ی حفاظات (سبز و باز)، قسمت‌هایی از محدوده شهر است، که عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حراپیم و پنهانه‌ی حفاظات و نیزه را در بر می‌گیرد. با توجه به نقش و اهمیت این پنهانه، در ارتقاء کیفیت محیط و سیهای شهری رشت، ساخت و ساز در آن‌ها، محدود بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفریح، پوشی خدمات آموزشی، در محیط شهری، مانع از گسترش فیزیکی شهر شده و بهره‌برداری مناسب و حفاظات فعلی و تجهیز شده را برای این پنهانه به وجود می‌آورد.

جدول شماره ۱۴: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های حفاظات							
نوع بخش	حقال مساحت	مشخصات کلی زیربودنها	گذرهای رفعی	گذرهای رفعی	گذرهای اصلی	بهنه‌های کلان	بهنه‌های کلان
توفیعات	تفیکی	بالکهای عمومی فراغت‌هایی	G۱۱	پارکهای شهری	G۱۱	فسای سبز عمومی	G۱
حقال مساحت و ساز صوتی با طرح‌های پویا موبایل مجاز است.	۱۰۰۰۰	بالکهای عمومی منفذهایی	G۱۱۲	پارکهای جنگلی	G۱۱۲	فسای سبز خصوصی	G۱
حداکثر ۵ درصد تا میزان ۳۰۰ تترمتریج	۰...	بالکهای عمومی نیز منفذهای (ناجایی) و محله‌ای	G۱۱۳	پارکهای جنگلی	G۱۱۳	فسای سبز خصوصی	G۱
حداکثر ۱۰ درصد تا ۵۰٪ مترمتریج	۵۰۰	بالکهای جنگلی حفاظتی - تفریجی	G۱۱۱	پارکهای جنگلی	G۱۱۱	فسای سبز خصوصی	G۱
مرگونه ساخت و ساز صرف با طرح‌های منظر و طراحی شهروی مجموع	۱۰۰۰۰	بالکهای جنگلی	G۱۱۲	پارکهای جنگلی	G۱۱۲	فسای سبز خصوصی	G۱
صغار است.	۱۰۵۰۰	بانگها	G۱۱۱	بانگها و زمین‌های کشاورزی	G۱۱۲	فسای سبز خصوصی	G۱
مرگونه ساخت و ساز با طرح‌های منظر و طراحی شهروی	۱۰۵۰۰	مران بروش گل و گیاه	G۱۱۲	بانگها و زمین‌های کشاورزی	G۱۱۲	فسای سبز خصوصی	G۱
زمین‌های کشاورزی	۱۰۰۰۰	زمین‌های کشاورزی	G۱۱۲	بانگها و زمین‌های کشاورزی	G۱۱۲	فسای سبز خصوصی	G۱
محالهای بروش آبرسان	۱۰۵۰۰	محالهای بروش آبرسان	G۱۱۴	حریمه حفاظتی	G۱۱۱	حریمه حفاظتی	G۱
مرگونه ساخت و ساز با طرح‌های منظر و طراحی شهروی مجموع	-	حریمه سبز بهنه‌های آبی	G۱۱۱	حریمه حفاظتی	G۱۱۱	حریمه حفاظتی	G۱
سالانه‌یی حجم زودخانه‌ای گومه‌روز و زرچوب و طرح‌های طراحی مجموع ممتاز است.	-	حریمه سبز خطا و نزد و راهی	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱
کل است انواع گونه‌های درختی و گیاهی براساس ضوابط وزارت نیرو این حریمه امکان پذیر است.	-	شرابی و خطا علی	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱
بسیار ممتاز است.	-	بسیار و نجات‌ها	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱
بسیار خوب، آنکه و ...	-	بسیار خوب، آنکه و ...	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱۱۲	حریمه حفاظتی	G۱

میلادی-جانشنبه Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۴۳	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمنابع طرح تفصیلی شهر رشت
--	--------------------------	--

۱-۴-۵- در پهنه‌ی G، احداث پست‌های تأسیساتی (برق، گاز و ...) بلامانع بوده و حداقل مساحت قابل تفکیک از پلاک اصلی، ۲۵ مترمربع تعیین می‌شود.

۲-۴-۵- تغییر کاربری زیرپهنه‌ی G۱ به سایر پهنه‌ها یا کاربری‌ها، در هر صورت، ممنوع است، مگر این که، معادل مساحت همان زمین، در همان تقسیمات شهری (محله-ناحیه- منطقه) و در داخل محدوده‌ی شهر تأمین گردد.

تبصره ۱: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار موسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نباشد و مساحت آن کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد و زمین از تفکیک قطعه‌ی بزرگتر و خارج از موازین قانونی به دست نیامده باشد، موضوع تغییر کاربری با رعایت قوانین مربوطه، قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

۳-۴-۵- تغییر کاربری زیرپهنه‌های G۲ در صورتی امکان‌پذیر است که عنصر دارای حریم حذف شده یا جابجا شود.

۴-۴-۵- اعمال دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در اراضی کشاورزی و باغی داخل محدوده‌ی شهر (G۲۱۳) بلامانع است.

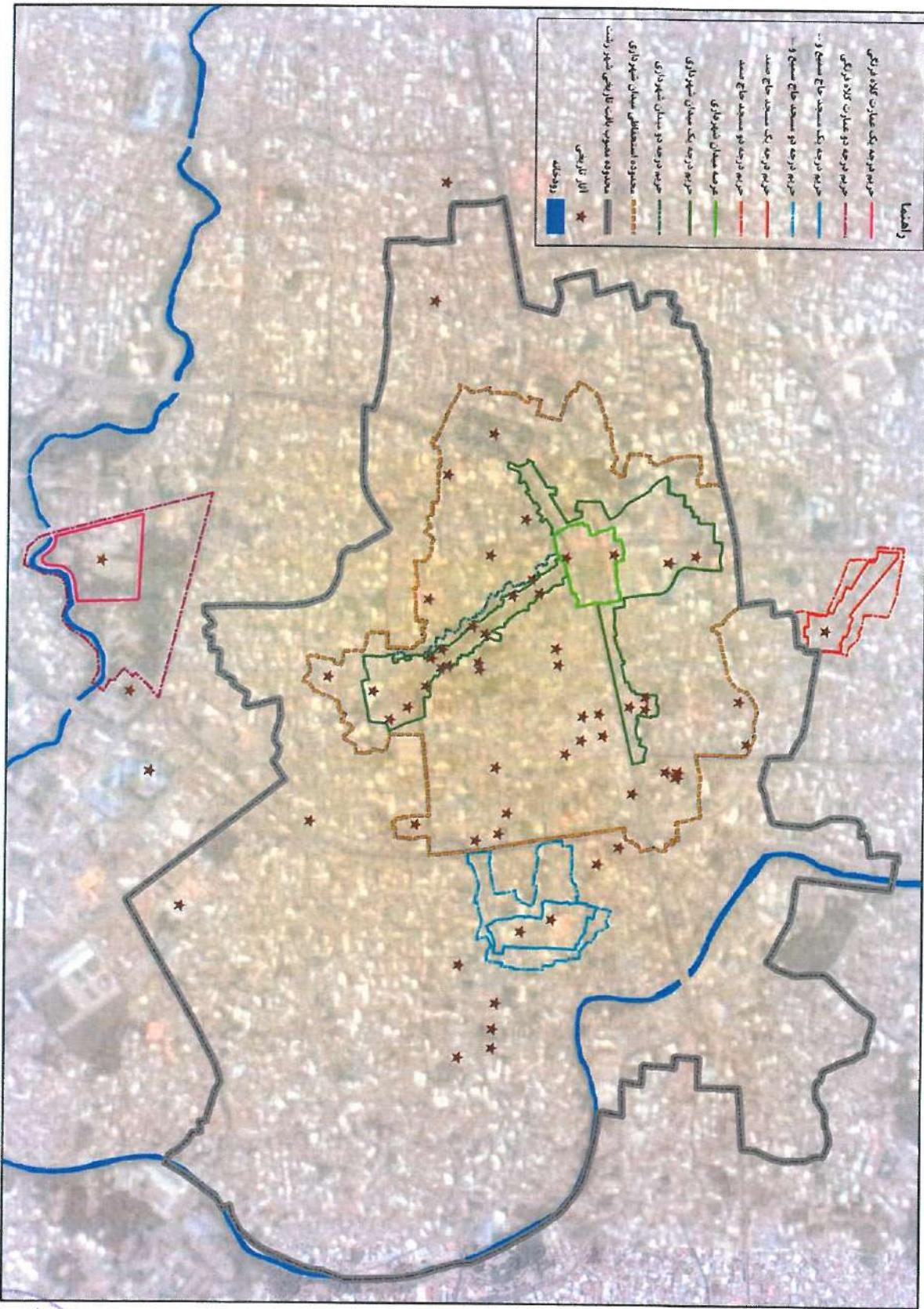
۵-۴-۵- در خصوص اراضی کشاورزی و باغی خارج از محدوده‌ی مصوب شهر و داخل حریم شهر، تفسیر اراضی، به عهده‌ی تبصره ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱ است. در هر صورت، دریافت نظریه‌ی مکتوّب سازمان جهاد کشاورزی استان، در این خصوص الزامی است.

۶-۴-۵- احداث هرگونه مستحداثات دائمی، که منجر به صدور برگه‌ی 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.

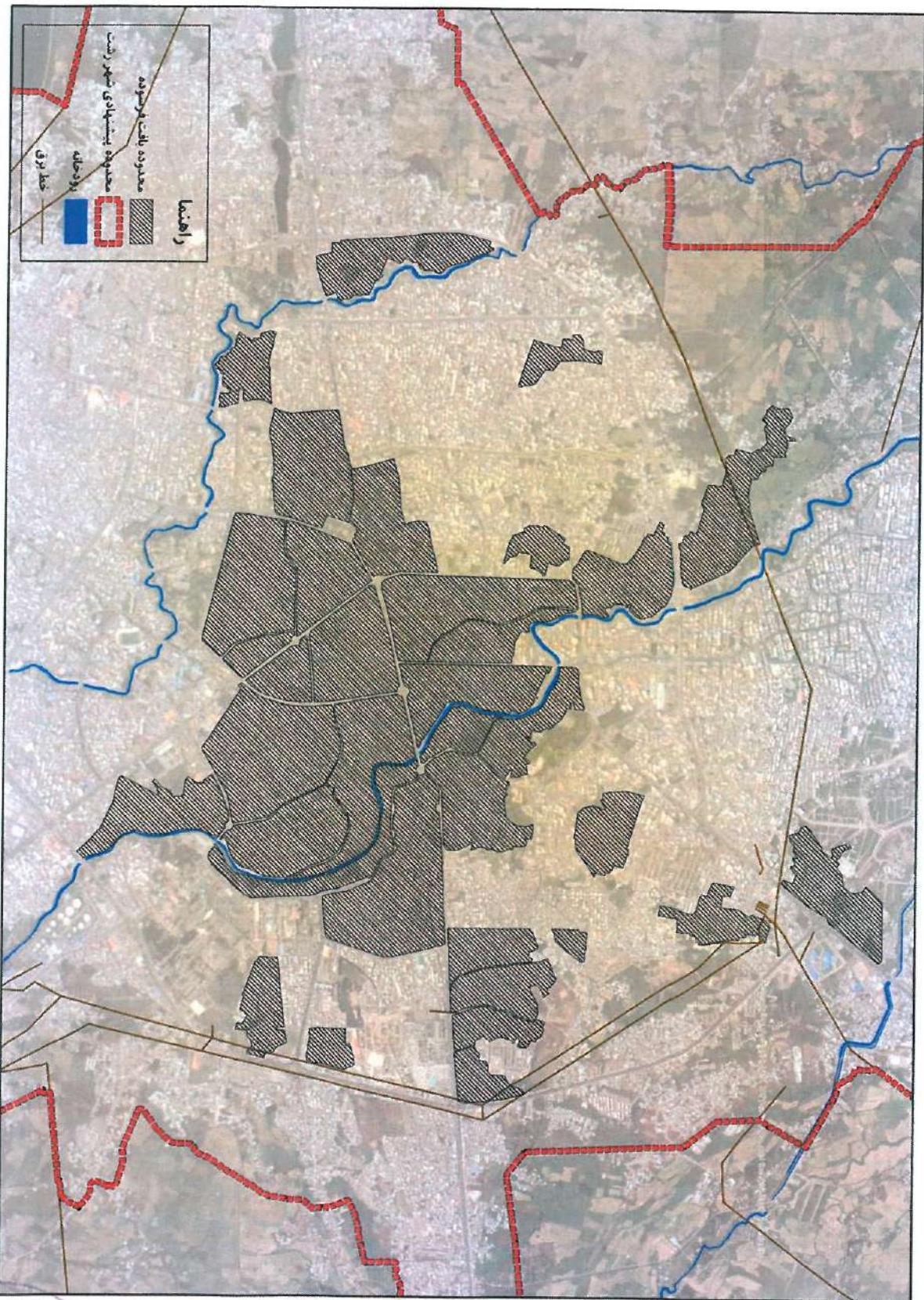
۷-۴-۵- احداث سازه‌های سبک، در فضای سبز مجاور پهنه‌های آبی، در خارج از حریم فنی منابع آبی و بر اساس طرح‌های مصوب و به منظور فعالیت‌های گذران اوقات فراغت، بلامانع است. در صورت احداث سازه‌ی دائمی، سطح اشغال این فعالیت‌ها نباید از ۱۰ درصد سطح قطعه با سطح حداقل ۱۰۰۰ مترمربع و تراکم ساختمانی آن نباید از ۲۰ درصد سطح قطعه در ۲ طبقه (همکف و اول) بدون ایجاد پیلوت تجاوز نموده و لازم است به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۸-۴-۵- کدبene‌ی T-G در مواضعی از شهر و در نقشه‌های طرح تفصیلی برای اراضی غیردولتی اعمال شده است. در این کدبene، در صورتی که شهرداری توان مالی برای تحقیق کل کدبene‌ی یاد شده به فضای سبز تجهیز شده را نداشته باشد، مجاز است، در قالب یک توافقنامه، حداقل 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 باقیمانده را، به صورت فضای سبز تجهیز شده، در اختیار ساکنان این محدوده قرار دهد. بدینهی است این اقدام باید، به صورت یکپارچه و سازمان یافته، به انجام رسید و توافق با یک مالک و رها کردن بقیه‌ی محدوده به هیچ‌روی، توصیه نمی‌شود.





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



تصویر شماره ۲: محدوده‌ی بافت فرسوده شهر رشت



۶-ضوابط عمومی

۱)- تغییر پنهانهای مصوب (ثبت شده خدمات عمومی- زیربنای غیرانتفاعی از جمله آموزشی- ورزشی- فرهنگی- تأسیسات شهری- تجهیزات شهری- پارکینگ عمومی) در محدوده شهر رشت و حریم تنها در صورتی مجاز است که این مهم از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شهر رشت و انتظامی با آینین نامه ماده ۴۹ نحوی بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور- مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران امکان پذیر بوده و غیرقابل واگذاری به سایر نهادهای مدیریت شهری است.

۲)- دیوارهای جدا کننده حد مالکیت در پنهانی مسکونی و همچنین پنهانهای مختلط و فعالیت از ۲/۴۰ متر تا ۳ متر است. مبنای این محاسبه، کف عبور مجاور قطعه های مالکیت و در صورت وجود عارضه طبیعی (گودی یک ملک یا مرتفع بودن تراز طبیعی ملک مجاور) کف تمام شده قطعه مالکیت با تراز بالاتر است. با این حال در برخی فعالیت ها، افزایش ارتفاع دیوار بیش از اعداد پیش گفته، صرفاً با مصالح نیمه کدری همچون شیشه ای سندبلاست شده یا تلق و مانند آن، که امکان عبور نور را، ضمن ایجاد عدم اشرافیت، فراهم کند، امکان پذیر است. این مصالح صرفاً در خصوص پلاک هایی که دارای استخر شنا، در قطعه مالکیت بوده یا برای ایجاد عدم اشرافیت در مدارس دخترانه، استفاده می شود

تبصره: نصب حفاظ ترددی با ارتفاع حداقل ۱/۵ متر بر روی دیوارهای جدا کننده حد مالکیت، مجاز است.

۳)- با توجه به در دسترس نبودن نقشه های ثبتی شهر (کاداستر)، در صورت وجود دو یا چند پنهان بر روی یک پلاک ثبتی که حداقل مساحت آن از ۱۰۰۰ مترمربع بیشتر نباشد، ضوابط زیر قابل اجراست. در خصوص مساحت های بیشتر از مقدار یاد شده، موضوع در کمیسیون ماده پنج راه حل بابی می شود.

الف) محدوده دو کدپنهانی همجاور در طرح تفصیلی مصوب جدید، با حدود واقعی عرصه املاک، به درستی تطبیق داده نشده و دارای اختلاف جزیی در مربوطه ها، نسبت به عرصه ای آن املاک بوده و در نتیجه یک پلاک ثبتی دارای دو کدپنهانی (اعم از هم جنس یا غیرهم جنس) متفاوت شده باشد.
الف-۱) در این گونه موارد، کدپنهانی غالب آن پلاک ثبتی (کدپنهانی که مساحت بیشتری دارد)، در طرح تفصیلی مصوب، ملاک عمل است.

ب) عرصه های ثبتی یک ملک، با نقشه وضع موجود طرح تفصیلی، علاوه بر اختلاف آشکار با وضع موجود، در دو کدپنهانی متفاوت (اعم از هم جنس یا غیرهم جنس) نیز، قرار گرفته باشد.

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

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

ب-۲-۱) $R+M=M$ (ترکیب این دو کدپنهان، به کدپنهان M ملک مورد نظر تغییر می یابد)



ب-۲-۲) $M+S=S$ (ترکیب این دو کدپنه، بر مبنای کدپنه S مورد نظر تغییر می‌یابد.)

ب-۳-۲) $R+S=S$ در صورت وجود دو کدپنه‌ی غیرهمجنس، شامل فعالیت و سکونت بر روی یک پلاک ثبتی و احراز شرایط پنهانی S (عرض معبر و...)، قابلیت اعمال پنهانی S ، برای کل پلاک وجود دارد.

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

۴)- صدور پروانه ساختمانی از سوی شهرداری برای کلیه اراضی محدوده‌ی شهر رشت و حریم آن، مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی با ارائه سند مالکیت شش‌دانگ یا مدارکی دال بر احراز مالکیت از سوی متقاضی، مجاز است. صدور پروانه ساختمانی، مطابق بند ۱ مصوبه شماره ۱۵۶۰/دش مورخ ۱۳۷۱/۸/۶ شورای عالی اداری، در خصوص املاک دارای اعیانی، قبل از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی مجاز است.

۵)- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع، یک واحد تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای ۲۵ مترمربع، یک واحد تجاری شهری (منطقه‌ای-فرامنطقه‌ای) ۵۰ مترمربع است.
تبصره ۱: کاهش مساحت واحدهای فعالیتی (تجاری-خدماتی) پس از تأمین پارکینگ موظف تا حد ۲۰ درصد نسبت به حد نصاب‌های پیش‌گفته، برای احداث فعالیت‌های مجاز، بلامانع است.

تبصره ۲: حداقل عرض دهنده واحد تجاری نباید از ۳ متر کمتر باشد.

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، کدپنه‌ی قابل اعمال، با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی از جمله تأمین پارکینگ، سرانه‌ی فضای باز به ازای هر واحد و همان کدپنه‌ی قابل از عقب‌نشینی است. بدیهی است مالکان املاکی که به ازای مساحت اصلاحی، از شهرداری غرامت (خریداری با قیمت روز کارشناسی یا با توافق) دریافت نموده‌اند، باید پس از اصلاح سند، با رعایت ابعاد سند جدید عمل نمایند و شامل شرایط بند آخر نمی‌باشند.

۶-۱-۲- در کلیه‌ی پنهانها (R و M و S)، ضوابط جایگزین برای قطعه‌های مالکیتی که بخشی از عرصه‌ی آن در معرض عقب‌نشینی قرار گرفته است:

به ازای هر میزان از مساحت عقب‌نشینی، معادل دو برابر آن مساحت، به صورت تراکم مازاد مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، در قالب تراکم تشویقی رایگان، به مالک تعلق می‌گیرد.

مثال: مساحت اولیه‌ی قطعه‌ی مالکیت = ۲۰۰ مترمربع

مساحت قطعه‌ی مالکیت پس از رعایت عقب‌نشینی = ۱۶۵ مترمربع



مساحت عقب‌نشینی = ۳۵ مترمربع

مساحت (تراکم) قابل اعطا به مالک، در ازای اعمال عقب‌نشینی مترمربع $= 2 \times 35 = 70$ مترمربع

تبصره ۱: میزان تراکم افزوده شده، بعد از رعایت عقب‌نشینی، به نسبت مساوی در طبقات مجاز قابل واگذاری است.

تبصره ۲: افزایش حداکثر ۱۰٪ سطح اشغال مازاد، به شرطی که از مساحت سطح اشغال قطعه‌ی مالکیت قبل از رعایت عقب‌نشینی، بیشتر نشود، قابل اعطا است. در صورت پیشروی توده‌ی بنا، بیش از حد مجاز استقرار بنا، در پلاک‌های هم‌جاوار، رعایت زاویه ۴۵ درجه یا شکسته به عمق ۱/۵ متر، الزامی است.

۶-۱-۳-در پهنه‌ی مختلف (M) در صورتی که میزان اصلاحی قابل اعمال بر قطعه‌ی مالکیت، بیش از ۲۰ درصد مساحت قطعه یا ۳۰ مترمربع و بیشتر باشد و میزان باقیمانده‌ی مساحت، از حداقل مساحت ساخت کم‌تر نباشد، شامل موارد مندرج در جدول شماره ۱۵ خواهد بود:

جدول شماره ۱۵: تغییر کدپهنه‌ها در صورت اعمال عقب‌نشینی بر قطعه‌های به میزان بیش از ۲۰ درصد سطح قطعه یا ۳۰ مترمربع و بیشتر									
M۲۱۲	M۲۱۱	M۱۲۲	M۱۲۱	M۱۱۵	M۱۱۴	M۱۱۳	M۱۱۲	M۱۱۱	کدپهنه‌ی طرح تفصیلی
طبق ضوابط میراث فرهنگی	S۲۱۲	S۲۱۳	S۱۲۲	S۲۱۲	S۱۱۲	S۱۲۳	S۱۲۲	S۱۲۱	کدپهنه‌ی قابل ارتقا
طبق ضوابط میراث فرهنگی		همکف به ارتفاع ۴/۵متر	همکف به ارتفاع ۴/۵متر			همکف به ارتفاع ۴/۵متر			

تبصره ۱: پهنه‌ی فعالیت (S): تراکم پایه از ۸۰ درصد به حداکثر ۱۵۰ درصد افزایش یابد.

تبصره ۲: تغییر کدپهنه، بر اساس جدول شماره ۱۶ به معنای عدم امکان اعمال ضوابط تشویقی وفق بند ۶-۱-۲-۱- (برای جبران عرصه از دست رفته) برای قطعه‌ی مالکیت است.

تبصره ۳: در خصوص قطعه‌های مالکیت با کدپهنه‌های S و M که در معرض گشایش معتبر قرار می‌گیرند و در کدپهنه‌ی مربوطه، احداث واحدهای فعالیتی در طبقه همکف با کد ارتفاعی ۵/۴۰ متر وفق ضوابط مجاز است، امکان افزایش سطح بالکن (نیم طبقه‌ی 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.

۲-۶- تجمعیع

۶-۱-۲- در تجمعیع قطعه‌های مالکیت، رعایت کلیه‌ی ضوابط شهرسازی و معماری الزامی است.

تبصره ۱: ضابطه‌ی اخیر، صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که دارای سند مالکیت رسمی بوده و اصلاحیه‌های طرح تفصیلی از جمله بَر و مانند آن، در این دسته از پلاک‌ها رعایت شده باشد.

تبصره ۲: این ضابطه شامل پلاک‌های تجمعیع شده، پس از ابلاغ طرح جامع (۱۳۸۹/۲/۲۹) است و شامل پلاک‌های تجمعیع شده‌ی از این تاریخ نمی‌شود.

۶-۲-۲- تجمعیع قطعه‌های تا هر اندازه، با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور، بلامانع است.

۶-۲-۳- کلیه‌ی قطعه‌های مالکیت، در صورتی امکان برخورداری از ضوابط تشویقی تجمعیع را دارند که ضمن رعایت کلیه‌ی ضوابط و مقررات مندرج در همین قسمت، حداقل حدنصاب ساخت را پس از تجمعیع دارند.

۴-۲-۶- در صورت تجمیع دو پلاک که در پهنه های با تراکم متفاوت قرار دارند، در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب پهنه هی بالاتر، پهنه هی با تراکم ساختمانی بیشتر ملاک عمل است.

مثال: $R121 + R131 \rightarrow M$ ملاک، پهنه هی $R131$ است.

در صورت تجمیع قطعه های با پهنه های متفاوت، به صورت جدول ذیل عمل خواهد شد.

جدول شماره ۱۶: ضوابط تشویقی تجمیع برای پلاک های واقع در دو پهنه های متفاوت	
قطعه های واقع در پهنه های متفاوت	پهنه هی پیشنهادی پس از تجمیع
$R + M$	M
$R + S$	M'
$M + S$	S

۱- اگر قبل از انجام تجمیع در پلاکها مساحت پهنه هی S بیشتر از مساحت پهنه هی R باشد، پهنه هی پیشنهادی از M به S تبدیل می شود. شرط استفاده از پهنه هی M یا S ، طبق این بند، احراز شرایط پهنه هی مورد نظر، به لحاظ عرض معبر می باشد. در غیر این صورت کاربری مسکونی به قطعه های تجمیعی تخصیص می یابد.

تجمیع قطعه های در پهنه هی G با سایر پهنه ها ممنوع است.

تبصره: در صورت تجمیع هر قطعه، با قطعه ای در پهنه هی S تثبیت شده، پهنه هی ملاک عمل، پهنه هی S تثبیت شده است.

۶-۲-۵- در صورت تجمیع قطعه های مالکیت با پهنه های R و M ، حداکثر تا مساحت ۵۰۰۰ مترمربع، اعطای تراکم تشویقی، بدون پرداخت هزینه، نسبت به تراکم پایه (۰ درصد) برآ ساس مساحت های اعلام شده، مطابق

جدول شماره ۱۷ مجاز است:

جدول شماره ۱۷: تراکم ساختمانی تشویقی قابل واگذاری به پلاک های تجمیع شونده برای پهنه های R و M	
تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز	مساحت قطعه ها پس از تجمیع
۱۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	حداقل مساحت ساخت تا حداقل مساحت کد پهنه هی مربوطه
۲۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	یک برابر و کمتر از دو برابر حد مساحت کد پهنه هی مربوطه
۴۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	دو برابر و کمتر از سه برابر مساحت کد پهنه هی مربوطه
۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر دو طبقه	سه برابر و بیشتر از مساحت کد پهنه هی مربوطه

تبصره ۱: امکان واگذاری حداکثر یک یا دو طبقه در این جدول تحت شرایطی است که در معابر با عرض عتای ۸ متر از ۴ طبقه تجاوز ننماید و در سایر معابر در هر صورت حداکثر تعداد طبقات از ۷ طبقه بر روی پیلوت (با رعایت ضابطه بلندمرتبه سازی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) تجاوز ننماید.

تبصره ۲: استفاده هی همزمان، از ضوابط تشویقی، به جهت حد نصاب مساحت قطعه و تشویقی تجمیع، برای یک قطعه هی مالکیت مجاز نیست.

تبصره ۳: میزان و چگونگی اعطای تراکم تشویقی، در محدوده های تجمیع شده با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع، باید توسط کمیسیون ماده پنج تعیین شده و به تصویب برسد.

تبصره ۴: عوارض ارزش افزوده، به قطعه های مالکیت حاصل از تجمیع، تعلق نمی گیرد.

تبصره ۵: محاسبه‌ی عوارض احداث بنا، در حد تراکم پایه ۸۰ درصد، در خصوص قطعه‌های مالکیت حاصل از تجمیع، مطابق ضوابط جاری و ملاک عمل شهرداری، به قوت خود باقی است.

تبصره ۶: تراکم تشویقی قابل واگذاری (مندرج در جدول شماره ۱۷)، با رعایت کلیه ضوابط کدپنهای پلاک مورد نظر، صورت می‌گیرد و تامین پارکینگ، سرانه فضای باز و... الزامی است.

۶-۲-۶- در صورت تجمیع پلاک‌های مجاور گذرهاي با عرض‌های متفاوت با يكديگر، چه به منظور ساخت مجتمع يا با هدف تفکیک مجدد، محاسبه‌ی عوارض پروانه ساختمانی برای اولین بار پس از تجمیع، براساس شرایط اولیه‌ی هر یک از پلاک‌ها قبل از تجمیع صورت گرفته، تا از تحمیل هزینه‌های اضافی خودداری گردد.

۶-۷-۲- در محدوده‌ی مخصوص بافت تاریخی شهر رشت، هرگونه تجمیع پلاک‌ها باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۶-۸-۲- در صورت تجمیع دو پلاک دارای شرایط بند ۵-۱-۴ احداث یک واحد تجاری با مساحت حداقل ۵۰ مترمربع بالحاظ سایر ضوابط مندرج در بند مذکور بالامانع است.

۳-۶- تفکیک

۱-۳-۶- قانون ۱۰۱ صلاح ماده ۱۲۸ شهرداری ۱۳۹۰/۱/۲۸ مصوب مجلس شورای اسلامی مبنای هرگونه افزایش و تفکیک در محدوده و حریم شهر رشت، محسوب می‌شود.

۶-۲-۳- تفکیک اراضی قطعه‌های با سطح ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر، باید توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی، دارای بروانه‌ی اشتغال به کار نظام مهندسی ساختمان گیلان در رشت شهرسازی یا مهندسان ذی صلاح، پس از انطباق آن، با ضوابط و مقررات گذربندی طرح تفصیلی و اخذ تأییدیه از شهرداری، به اداره ثبت اسناد و املاک، ارائه گردد.

تبصره: مالکان اراضی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع، باید هزینه‌ی آماده‌سازی را به شهرداری پرداخت نمایند یا آن که راساً زیر نظر شهرداری، نسبت به آمده سازی اقدام نمایند. جزئیات این بند، پس از پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر، قابل اجرا خواهد بود.

۶-۳-۶- نقشه‌ی تفکیکی قطعه‌های بزرگ‌تر از ۲۰۰۰ مترمربع، نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن است.
تبصره ۱: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای مفاد این بند، صرفاً جهت اختصاص به کاربری‌های خدمات عمومی براساس مقادیر مندرج در جدول شماره ۱۸ خواهد بود.

جدول شماره ۱۸ - 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 ۲: سهم خدماتی به دست آمده در تفکیک‌های کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع، صرفاً به فضای بازی کودکان و فضای سبز اختصاص می‌یابد و در تفکیک‌های اراضی با مساحت ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر، سطوح خدماتی به دست آمده، طبق جدول شماره ۱۸ علاوه بر کاربری‌های فضای سبز، آموزشی و ورزشی، برآسان جدول مذکور، به کاربری‌های درمانی یا فرهنگی، برآسان کمبود سرانه‌های آن منطقه اختصاص می‌یابد.

۶-۴-۳- در تفکیک اراضی با کاربری مسکونی، طول هیچ یک از قطعه‌ها، نباید از دو برابر عرض آن بیشتر باشد. این

پیشنهاد به منظور ایجاد فاصله‌ی حداقلی ۱۱۵۰ متری از توده‌ی ساخت پلاک‌های مجاور است.

۶-۵- در تفکیک قطعه‌ی مالکیت، جهت‌گیری استقرار پلاک، متناسب با شرایط اقلیمی شهر رشت در جهت شمال - جنوب یا شمال غربی - جنوب شرقی (حداکثر تا میزان ۱۵ درجه) الزامی است.

۶-۶- در تفکیک قطعه‌های مالکیت، رعایت هم‌جواری و طول یکسان و برابر با قطعه‌های مالکیت موجود و تفکیک مجاور، توصیه می‌شود.

۶-۷- تفکیک قطعه‌های مالکیت، باید با رعایت ضوابط گذریندی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر، بخ و ... صورت گیرد.

۶-۸- تفکیک قطعه‌های مالکیت، به صورت مستطیل، مربع و برای احداث ساختمان با الگوی سطح اشغال سه طرفه (U شکل) یا دو طرفه (L شکل) یا (H شکل) و مانند آن، با رعایت وضعیت استقرار بناهای هم‌جوار و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی، ساختمانی و معماری این دفترچه بلامانع است.

۶-۹- تجمعی و تفکیک مجدد پلاک‌ها، با رعایت ضوابط بلامانع است.

۶-۱۰- تفکیک و تجمعی همزمان پلاک‌ها، به منظور اصلاح حدود ثبتی که در تصرف یکدیگرند، بلامانع است.
۶-۱۱- تفکیک عرصه‌ی باگ - آپارتمان، تحت هر شرایطی ممنوع است.

۶-۱۲- تفکیک عرصه واحدهای تجاری موجود ممنوع است.

تبصره: شرط یاد شده، در بازار تاریخی شهر در صورت وجود سند شش‌دانگ مالکیت، مستثنی است.

۶-۱۳- هرگونه تفکیک عرصه‌ی قطعه‌های مالکیت واقع در حریم درجه ۱ و ۲ مصوب میراث فرهنگی، منوط به اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و رعایت ضوابط تفکیک، در این گزارش است.

تبصره ۱: هرگونه تفکیک عرصه و اعیان واحدهای تجاری موجود در فضاهای محورهای حساس و مهم شهری، شامل دو طرف خیابان علم‌الهدی (حدفاصل میدان شهرداری تا سبزه میدان) و دو طرف خیابان امام خمینی (حدفاصل میدان فرهنگ تا میدان شهرداری)، محدوده‌ی عرصه و حریم بازار تاریخی شهر و پیرامون سبزه میدان، ممنوع است.
تبصره ۲: تفکیک اعیان، در قطعه‌های مالکیت واقع در محدوده‌ی بافت تاریخی شهر، با ارائه مستندات قانونی، همچون حق سرقالی مجزا یا مدارک و مستنداتی مبنی بر بهره‌برداری متعدد از یک قطعه‌ی مالکیت، قبل طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

۶-۱۴- تفکیک عرصه و اعیان در کلیه‌ی قطعه‌های واقع در محدوده‌ی حریم حفاظتی رودخانه‌های زر جوب و گوهر رود ممنوع است.

۶-۱۵- 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 امکان‌پذیر گردد.



۱۶-۳-۶- کلیه قطعه‌های مسکونی در بافت‌های در حال توسعه (غیرقدیمی)، باید دارای دسترسی سواره باشد.

۱۷-۳-۶- در کلیه پهنه‌ها، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که، طبق ضوابط و مقررات این گزارش احداث شده، در صورت انطباق با گواهی پایان کار ساختمانی صادره تو سط شهرداری، مجاز بوده و هرگونه تفکیک اعیانی مغایر با گواهی پایان کار ساختمانی صادره از سوی شهرداری، ممنوع است.

۱۸-۳-۶- تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر یا طرح‌های اجرایی) مشمول حدنصابِ ضوابطِ تفکیک، نمی‌شود.

۱۹-۳-۶- حدنصابِ مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کد پهنه‌ها، مطابق جداول زیر و رعایت ضوابط گذربندی این کتابچه الزامی است. تفکیک پهنه‌های تثبیت شده طبق جدول شماره ۳۶ و تبصره‌های آن صورت گیرد.

جدول شماره ۱۹: حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کد پهنه‌ها

R ۲۵۲	R ۲۵۱	R ۲۴۱	R ۲۴۲	R ۲۲۱	R ۲۲۲	R ۲۲۱	R ۲۱۲	R ۲۱۱	R ۱۳۲	R ۱۳۲	R ۱۳۱	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۱۲	R ۱۱۱	کد سه رقمی	R
۲۰۰۰	۲۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۲۰۰	-	۲۰۰	۳۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۵۰۰	۵۰۰	حدنصاب مساحت قطعه (متربیع)	
۲۰	۲۰	۳۰	۸	۶	۴	-	۶	۱۶	۱۲	۱۰	۸	۸	۶	۶	۶	حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	

S ۳۲۲	S ۳۲۱	S ۳۱۲	S ۳۱۱	S ۲۲۳	S ۲۲۲	S ۲۲۱	S ۲۱۳	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۱۲۳	S ۱۲۲	S ۱۲۱	S ۱۱۲	S ۱۱۱	کد سه رقمی	S
مطابق ضوابط طرح ویژه	۲۵۰	۲۰۰	۵۰۰	۱۰۰	۲۵۰۰	۵۰۰۰	۳۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰	۲۰۰	۲۰۰	حدنصاب مساحت قطعه (متربیع)	
-	۲۰	۲۰	۲۰	-	-	-	۱۲	۱۸	۱۸	۱۸	۲۴	۳۰	-	-	حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	

M ۲۱۲	M ۲۱۱	M ۱۲۲	M ۱۲۱	M ۱۱۵	M ۱۱۴	M ۱۱۳	M ۱۱۲	M ۱۱۱	کد سه رقمی		M	
حدنصاب مساحت قطعه (متربیع)	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰				
حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	۲۰	۲۰	۱۲	۱۸	۱۲	۱۲	۱۸	۲۴	۳۰	-		

G ۳۲۲	G ۳۲۱	G ۳۱۲	G ۳۱۱	G ۲۱۴	G ۲۱۳	G ۲۱۲	G ۲۱۱	G ۱۲۱	G ۱۱۳	G ۱۱۲	G ۱۱۱	کد سه رقمی		G
-	-	-	-	۲۵۰۰۰	۴۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۵۰۰۰	۱۰۰۰	حدنصاب مساحت قطعه (متربیع)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)		

مشاور نقشه جهان - پارس Naghshe Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	طرح تفصیلی شهر رشت
۵۳			

۶-۴- حريم سايه اندازی

در پنهان‌بندی اراضی طرح تفصیلی شهر رشت، توجه جدی به مبحث سایه‌اندازی شده است. ضوابط سایه‌اندازی در آن دسته از قطعه‌های مالکیت، که خواهان استفاده از تراکم ساختمانی، بیش از ضوابط کتابچه‌ی طرح تفصیلی 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.

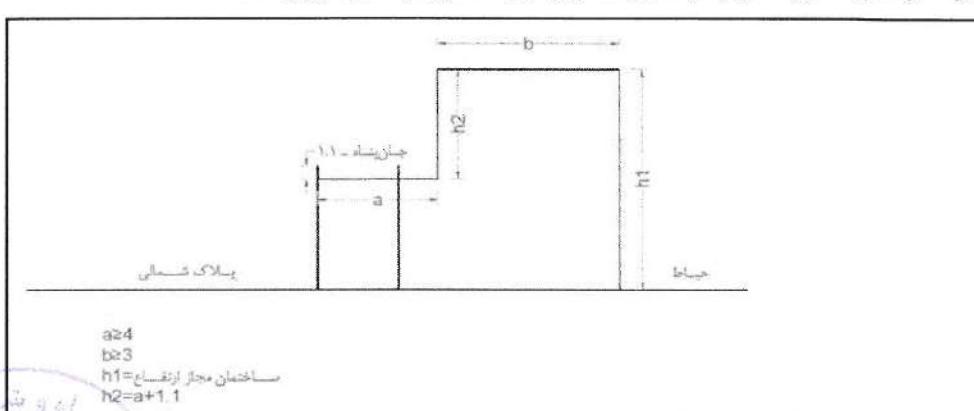
۶-۴-۱- حريم سایه‌اندازی، حداقل طول مجاز ایجاد سایه، با زاویه تابش ۴۵ درجه است که یک ساختمان با کشیدگی شمالی-جنوبی، برای پلاک هم‌جوار ضلع شمال خود ایجاد می‌کند. به گونه‌ای که پنجره‌ی پایین‌ترین طبقه‌ی مسکونی (عمدتاً طبقه اول) در ضلع شمال، در ابتدای دی ماه در تابش مستقیم نور خور شید هر سال قرار گیرد. این میزان، به صورت عام، ۶۰ درصد طول پلاک واقع در ضلع شمال، تعیین می‌شود.

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

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

۶-۴-۳- ارتفاع پایه‌ی مجاز، جهت احداث بنا، برای قطعه‌های مالکیت دارای استناد مالکیت رسمی شش‌دانگ یا ساختمان قدیمی و تفكیکی، مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ یا تفكیکی 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 بر روی پیلوت (۱۰/۵ متر)، بدون الزام رعایت ۴۰٪ طول پلاک شمالی و با رعایت مقادیر تبصره‌های ذیل، بالامانع است.

تبصره ۱: کلیه‌ی قطعه‌های مالکیت واقع در حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) و همچنین کلیه‌ی قطعه‌های هم‌جوار محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) فاقد حرائمه، از ضابطه‌ی مندرج در بند فوق مستثنی بوده و تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و ضوابط مندرج در همین گزارش است.



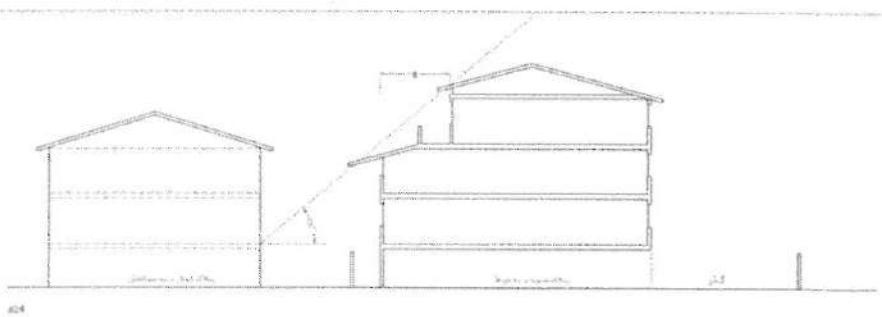
تصویر شماره ۷: نحوه عقب‌نشینی در قطعه‌های مالکیت جنوب پلاک شمالی (در به حیاط) با حريم سایه‌اندازی

تبصره ۲: صرفاً در قطعه‌های مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط)، امکان افزایش ارتفاع تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی (ارتفاع مجاز ساختمان)، مشروط به اجرای فقط یک شکست، با زاویه‌ی 90° درجه و بدون احداث پیچ و الزاماً با رعایت حداقل فاصله‌ی ۴ متری، از تیر قطعه‌ی مالکیت و در صورتی که عمق کل ساخت بنا، از لبه‌ی عقب‌نشینی شده، کمتر از ۳ متر نگردد، مطابق تصویر شماره ۷ مجاز است.

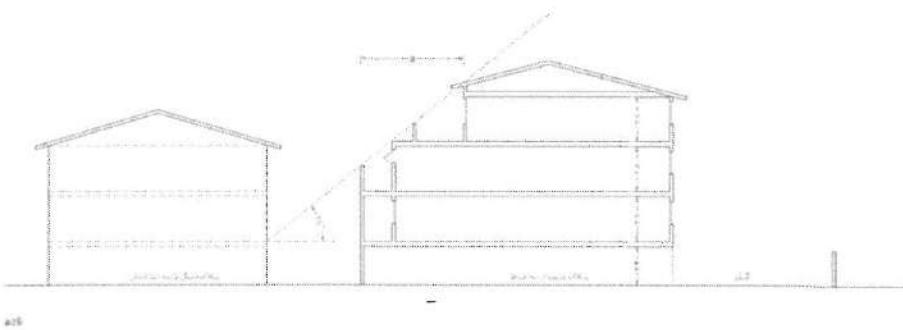
تبصره ۳: در قطعه‌های مالکیت جنوب پلاک‌های شمالی (در به حیاط) استفاده از فضای عقب‌نشینی شده و احداث باز شو در آن، مشروط به داشتن حداقل عمق ۶ متری، از لبه‌ی شمالی قطعه‌ی مالکیت، تا لبه‌ی عقب‌نشینی شده و در صورت احداث دیوار با مصالح بنایی (استفاده از آجر شیشه‌ای مات یا مشجر) یا استفاده از شیشه‌ی مات و مشجر تا ارتفاع ۱/۷۵ متر، مجاز است. (تصویر شماره ۸)

در این حالت، احداث هرگونه سقف، با مصالح بنایی، سقف سبک و سایه‌بان به منظور پوشاندن سقف فضای مذکور، ممنوع است. همچنین در صورتی که عمق فضای عقب‌نشینی شده (حدفاصل دیوار با مصالح بنایی مذکور تا لبه‌ی عقب‌نشینی شده، کمتر از ۳ متر باشد و یا فاصله‌ی لبه‌ی شمالی قطعه‌ی مالکیت، تا لبه‌ی عقب‌نشینی شده، حداقل ۴ متر باشد، احداث هرگونه بازشو، به صورتِ ذر، در جداره‌ی عقب‌نشینی شده، ممنوع است، اما احداث سطوح نورگیری، به صورتِ پنجره، در جداره‌ی عقب‌نشینی شده، مشروط به این که تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی مذکور، رفع مشرفیت گردد و از ارتفاع ۱/۷۵ متر به بالا، پنجره به صورت بازشودی محدود، با زاویه‌ی 45° درجه، به سمت بیرون با شیشه‌ی مات، اجرا گردد، مجاز می‌باشد. (تصویر شماره ۹) در این حالت، جهت دسترسی موقت و اضطراری به فضای مذکور، استفاده از پله‌ی استخری، با رعایت ضوابط ایمنی، بلامانع است.

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



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



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

تبصره ۵: هنگامی که یک قطعه‌ی مالکیت جنوبی، با دسترسی قطعه‌ی شمالی مربوطه، دارای اختلاف ارتفاع باشد، مبنای محاسبه‌ی ارتفاع مجاز، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسی‌های دو قطعه‌ی مالکیت مزبور، خواهد بود.

۶-۴-۴-۴- در مواردی که در قطعه‌های شمالی، تفکیک غیرمجاز خلاف ضوابط مصوب، انجام شده باشد یا تفکیک فیزیکی، غیرمجاز بوده و قادر سند مالکیت شش‌دانگ، برای هر قطعه‌ی تفکیکی باشد و یا دارای رای کمیسیون ماده صد باشد، در تعیین ارتفاع پلاک جنوبی، مشروط بر آن که از ضوابط مربوط به کد ارتفاعی مصوب طرح تجاوز نکند، ۴۰٪ طول اولیه‌ی پلاک شمالی، مطابق ابعاد مندرج در سند اولیه‌ی مالکیت قبل از تفکیک، ملاک عمل است.

۶-۴-۵- در پلاک‌هایی که، در قطعه‌ی سمت شمال آن، به صورت ۱۰۰٪، بنا احداث شده باشد یا عمق حیاط پلاک شمالی، کمتر از ۲ متر باشد و پلاک شمالی، دارای قدمت احداث ساختمان، بعد از سال ۱۳۸۲ و یا دارای رای کمیسیون ماده صد باشد، رعایت حریم سایه‌اندازی الزامی نیست و باید حریم سایه‌اندازی ۴۵ درجه، نسبت به پلاک‌های ردیف دوم، رعایت گردد و حداکثر ارتفاع مجاز، برابر با، کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی است

۶-۴-۶- قطعه‌های مالکیتی که، سمت شمال آن‌ها، پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ 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 قطعه‌های مالکیت شرقی - غربی مذکور واقع شده باشد، ارتفاع مجاز ساختمان دو طبقه بر روی پیلوت (۱۰/۵ متر) است. در صورتی که ساخت قطعه‌های مالکیت مذکور، در مجاور سطح اشغال ۶۰ درصد قطعه‌های شرقی - غربی (ساخت مجاز) واقع شده باشد، حداکثر ارتفاع، تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش بلامانع است.

تبصره ۱: در صورتی که سطح اشغال (ساخت مجاز بنا) قطعه‌های مذکور، مجاور فضای آزاد و سطح اشغال مجاز قطعه‌های شرقی - غربی، به صورت توأم، واقع شود، ارتفاع هر قسمت به صورت جداگانه و مطابق با بند فوق، محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۰)

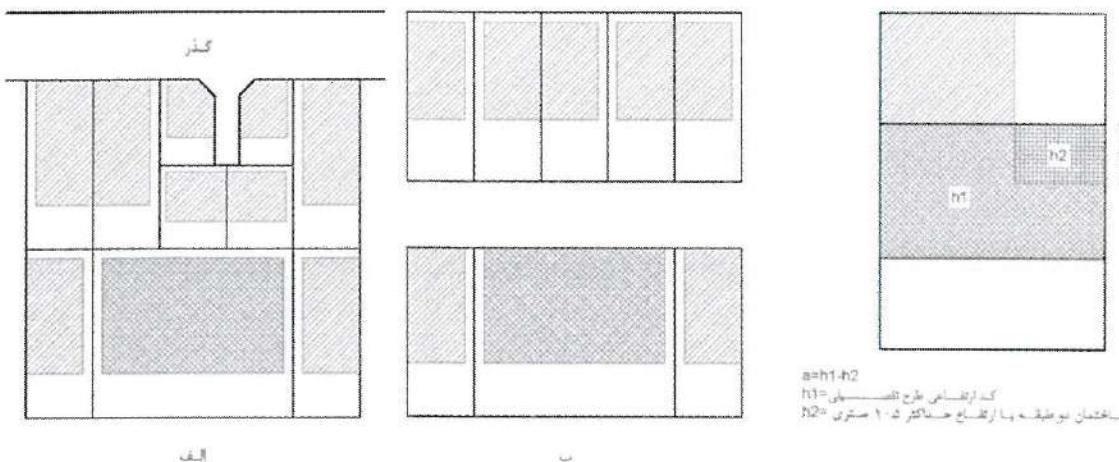
تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ ذیل بند ۶-۴-۳، در خصوص قطعه‌های مالکیت مشمول بند فوق‌الذکر، الزامی است.

۶-۷-۴- قطعه‌های مالکیتی که سمت شمال آن‌ها، پلاک یا پلاک‌های شرقی - غربی دارای رای کمیسیون ماده صد، مبنای بر جریمه و تحریب و دارای تفکیک غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب، باشد یا قادر سند رسمی مالکیت

شش دانگ، برای هر قطعه‌ی تفکیکی باشد، ارتفاع مجاز ساختمان پلاک‌جنوبی، مشروط به رعایت سایه‌اندازی پلاک‌های ردیف دوم و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه، از جمله حدنصاب تفکیک برابر با کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی، است.

۶-۴-۸- در کلیه‌ی ساختمان‌ها، جان‌پناه بام، دستگاه پله و تاسیسات ساختمان، جز ارتفاع سایه‌اندازی، محسوب نمی‌گردد.

۶-۹- در صورتی که، در مجاورت حد شمالي یک قطعه‌ی مالکیت، چندین قطعه‌ی مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت، وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز پلاک‌جنوبی، به تفکیک در هر قسمت از هم‌جاواری‌ها، مستقلأً محاسبه و اعمال می‌گردد. (تصویر شماره ۱۱)



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



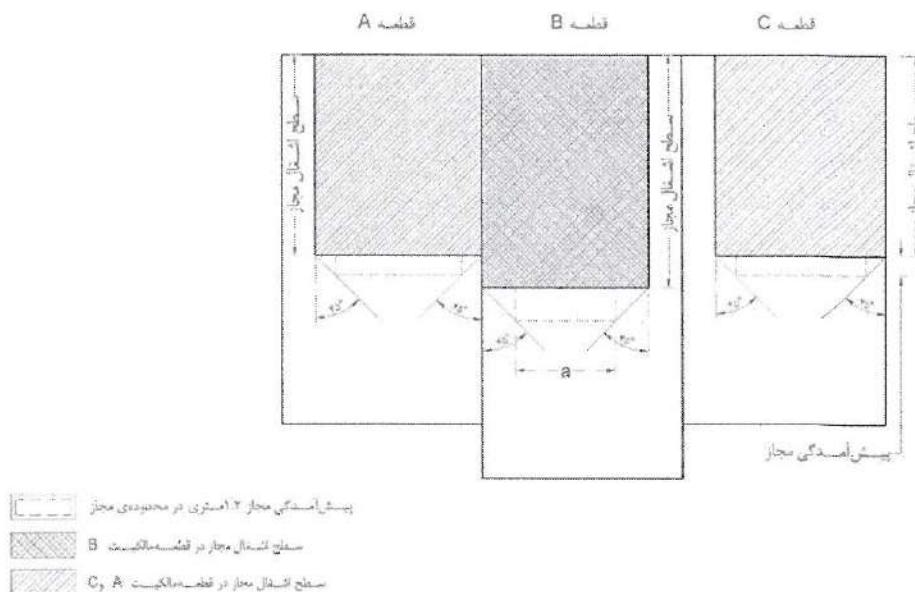
۶-۵- استقرار ساختمان و مشرفیت

۶-۱-۵-۶ 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 ۳-۵-۶ الزامی است. (مطابق تصاویر شماره ۱-۲ و ۲-۲)

۶-۲-۵-۶ محل استقرار بنای جدید، تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی و با رعایت ارتفاع مجاز ساختمان، در محدوده سطح اشغال مجاز به اضافه $1/2$ متر پیش‌آمدگی در طبقات با احتساب پیش‌آمدگی در سطح اشغال، تحت زاویه 45 درجه و بدون احداث پنج، با یک شکست با زاویه 90 درجه، مطابق تصاویر شماره ۱-۲ و ۲-۲ در بخش جنوبی قطعه مالکیت و مطابق ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین گزارش مجاز است.

تبصره: قطعه‌های مالکیت شرقی‌غربی، از مفاد بند فوق الذکر، مستثنی بوده و تابع ضوابط مندرج در بندۀای ۶-۴ و ۶-۵-۶ تهییه شده و تبصره‌های ذیل آن هستند.

۶-۳-۵-۶ قطعه‌های مالکیت دارای استناد مالکیت رسمی شش‌دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ و یا تفکیکی مصوب کمیسیون ماده پنج و دارای حداقل حد نصاب مجاز تفکیک، می‌توانند بدون رعایت حريم اشراف و لزوماً با رفع مشرفیت دید نسبت به مجاوران، در حد اکثر سطح اشغال مجاز و در بخش شمالی قطعه‌ی مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه‌ی 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 قطعه‌ی مالکیت، صرفاً با یک شکست، مطابق تصویر شماره ۱۲ اجرا گردد.



تبصره ۱: قطعه‌های مالکیت شمالی-جنوبی، که پنجره‌های واقع در ضلع جنوبی ساخت آن‌ها، مشرف به فضای آزاد (حیاط) است، از ضابطه فوق مستثنی است بدینه است، رفع مشرفیت، در کلیه‌ی گشودگی‌ها، پنجره‌ها، بالکن‌ها و کلیه‌ی بازشوها مشرف به فضای آزاد (حیاط) مجاور آن، در اضلاع غربی و شرقی الزامی است. در این حالت باید تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی (با استفاده از هر نوع مصالح از جمله آجر سفالی یا شیشه‌ای مات یا مشجر یا شیشه مات یا مشجر) از کف تمام شده، پوشیده و رفع مشرفیت گردد.

تبصره ۲: در قطعه‌های 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.

۶-۵-۵-۶- محل استقرار بنا در محدوده‌ی مصوب بافت تاریخی و سایر محوظه‌های تاریخی مصوب، پس از اخذ تأییدیه‌ی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، تا زمان ابلاغ طرح ویژه‌ی بافت تاریخی، مشمول ضوابط خاص مناطقی مذکور است.

۶-۵-۶- در بافت‌ها یا محدوده‌هایی که دارای طرح‌های مصوب آماده‌سازی و تفکیکی 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 محدوده‌ی سطح اشغال مجاز بخش شمالي قطعه‌ی مالکیت و نه بیش از آن، با رعایت سطح زیربنای مجاز، صورت پذیرد.

۶-۵-۸- در مواردی که، قطعه‌ی مالکیت، دارای ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد، با رعایت سطح اشغال مجاز، بر اساس میانگین طول پلاک محاسبه می‌گردد.

۶-۵-۹- استقرار بنا، در قسمتهایی، به غیر از شمال پلاک، مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز پلاک، صرفاً تا ارتفاع ۳/۵ متر، با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامنع است.

تبصره ۱: در محدوده‌ی مصوب بافت تاریخی و سایر محوظه‌های تاریخی مصوب، می‌تواند با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و در هماهنگی با بنای هم‌جاور، ضمن رعایت ضوابط مشرفیت، سایه‌اندازی و هم‌جاواری، حد اکثر تا ۸/۵۰ متر، افزایش یابد.

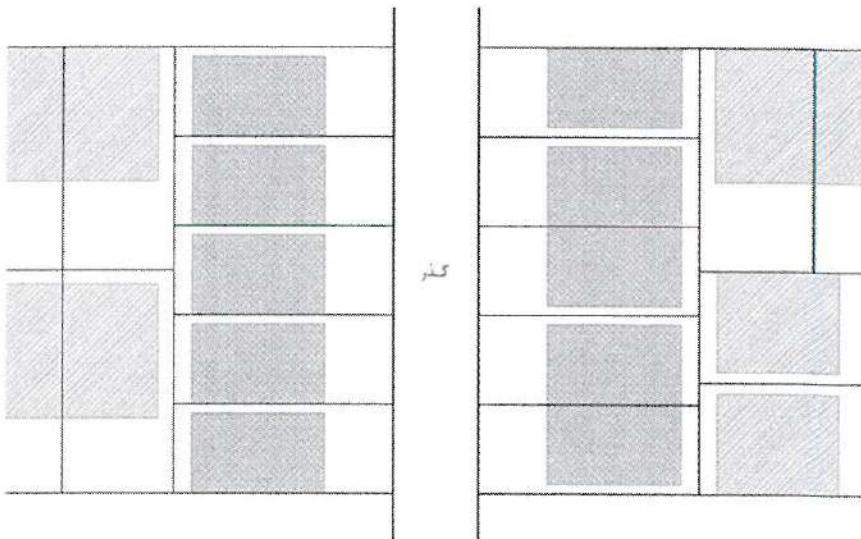
تبصره ۲: در صورت رعایت مشرفیت و سایه‌اندازی و رعایت سطح اشغال مجاز و سایر ضوابط و مقررات، استقرار بنا می‌تواند با استفاده از حیاط محصور (به صورت حیاط مرکزی و گودال باقچه) انجام پذیرد.

۶-۵-۱۰- پیش‌روی زیرزمین (سطح زیرین طبقه‌ی همکف) در فضای آزاد قطعه‌ی مالکیت و حریم معابر، ممنوع است. تعبیه 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 قطعه‌های مالکیت شرقی-غربی، در حد سطح اشغال مجاز، در سمت غرب پلاک است.

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

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



تصویر شماره ۱۳: نحوه استقرار بناهای جدید در محوطه‌های نوساز با بافت غالب شرقی- غربی

۱۳-۵-۶- در قطعه‌های مالکیت شرقی- غربی دارای استناد مالکیت رسمی شش دانگ و فاقد رای کمیسیون ماده صد، مبني بر تخریب یا جریمه یا ساختمنهای قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی مشروط به رعایت حد نصاب تفکیک، که ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی، و رعایت تبصره ۱ بند ۶-۵-۳، محل استقرار بنا در محدوده سطح اشغال مجاز، در سمت غرب پلاک است.

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

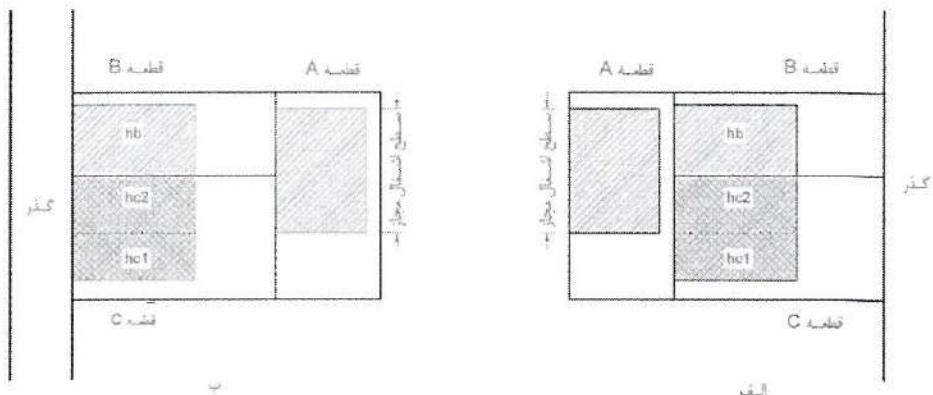
تبصره ۲: در قطعه‌های مالکیت شرقی- غربی، در صورتی که ساخت (سطح اشغال) بنای شرقی- غربی، در حد فاصل فضای باز قطعه‌ی مالکیت مذکور و مالکیت‌های هم‌جاوار، قرار گیرد، احداث بنا، در امتداد سطح اشغال مجاز قطعه‌های مجاور و حداقل تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی با رعایت ضوابط و مقررات ارتفاعی، مجاز است. (تصویر شماره

(۱۵)

تبصره ۳: در قطعه‌های مالکیت شرقی- غربی، تحت هر شرایطی، رفع مشرفیت هر نوع بازشو و گشودگی (پنجره، بالکن و ...) نسبت به فضای آزاد (حیاط) قطعه‌های مالکیت مجاور، الزامی است.

تبصره ۴: احداث هر نوع پیش‌آمدگی مازاد بر سطح اشغال مجاز قطعه‌های مالکیت شرقی- غربی، ممنوع است. احداث بالکن، در حد سطح اشغال مجاز، با رفع مشرفیت، نسبت به فضای آزاد قطعه‌های مالکیت مجاور، بلامانع است.





کشیده از نقشه اسناد طرح تمهیی
مساحت کلیم در مکانه با وقفه مساحت کلیم
hc1=10.5 m
hc2=10.5 m

تصاویر شماره ۱۴ و ۱۵: نحوه استقرار بنا در قطعه های شرقی - غربی

۱۴-۶- در قطعه های مالکیت شرقی - غربی دارای رای کمیسیون ماده صد، مبنی بر تخریب یا جرمیه یا تفکیکی غیرمجاز و خلاف ضوابط مصوب و فاقد استناد مالکیت رسمی شش دانگ و ساخت مربوط به بعد از سال ۱۳۸۲، محل استقرار در محدوده سطح اشغال مجاز، در سمت غرب پلاک است.

تبصره ۱: کلیه قطعه های مالکیت واقع در حراهم محوطه ها و بناهای واحد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) و همچنین کلیه قطعه های همچوar محوطه ها و بناهای واحد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) فاقد حراهم، از ضابطه مندرج در بند فوق، مستثنی بوده و تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و ضوابط مندرج در همین دفترچه است.

تبصره ۲: رعایت مفاد تبصره های ۳ و ۴ ذیل بند ۱۳-۴-۶ درخصوص قطعه های مالکیت مشمول بند فوق الذکر، الزامی است.

۱۵-۶- در خصوص قطعه های مالکیت با مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن، مشروط به دارا بودن سند مالکیت رسمی شش دانگ یا ایجاد شده در اثر اجرای طرح های عمرانی مصوب، احداث بنا وفق جدول شماره ۸ همین گزارش مجاز است.

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

۱۷-۶- در قطعه های 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 عمق ۳ متر از گذر اصلی صورت پذیرد این امر شامل خود بنا یا حصار فضای آزاد آن می گردد.

تبصره: عقب نشینی فوق، در مورد قطعه های مالکیت واقع در جوار میدان ها باید صورت پذیرد و بدنی میدان ها، باید به صورت کامل ساخته شود، مگر آن که برای موقعیت طرح، مطالعات طراحی شهری تهیه و به تصویب مراجعت ذیصلاح رسیده باشد.

۱۸-۵-۶- نحوه استقرار بنا در قطعه‌های مالکیت واقع در مجاورت محور رودخانه‌های زرچوب و گوهررود که دارای کشیدگی عمود بر محور رودخانه هستند، به نحوی صورت گیرد که فضای باز قطعه به سمت رودخانه قرار گیرد.

تبصره ۱: فضای رها شده در قطعات مالکیت واقع در مجاورت رودخانه‌های یادشده جزء فضای باز قطعه مالکیت محسوب می‌گردد که می‌تواند به صورت محصور یا غیر محصور مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره ۲: اختصاص سطح فضای باز مورد نظر می‌تواند بدون محصور نمودن به آب نما و فضای سبز اختصاص یابد.

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

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

تبصره ۱: نورگیری از پارک‌های موجود، در صورت عدم احداث هرگونه بالکن، خارج از حد مالکیت و عدم ایجاد هرگونه در ورودی پیاده و سواره به پارک، با نظر شهرداری امکان‌پذیر 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.

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

تبصره ۱: در صورت نیاز به نورگیری، باید با ایجاد حیاط خلوت از حد قطعه‌ی مالکیت مجاور، برابر ضوابط بند ۶-۶ این کتابچه، طبقات عقب‌نشینی نمود. در این حالت پوشاندن حد فاصل نورگیر و پلاک مجاور، با مصالح بنایی (با استفاده از هر نوع آجر، اعم از سفالی یا شیشه‌ای یا مشجر یا سایر مصالح مات یا مشجر غیر ریزنده) از کد صفر قطعه‌ی مالکیت تا حدنهایی ارتفاع پلاک، الزامی است. (تصویر شماره ۱۶)

تبصره ۲: احداث بازشو و نورگیری از دو ضلع شرقی و غربی و همچنین شمالی ساختمان، که بین آن‌ها گذری نباشد حداقل با فاصله‌ی 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.

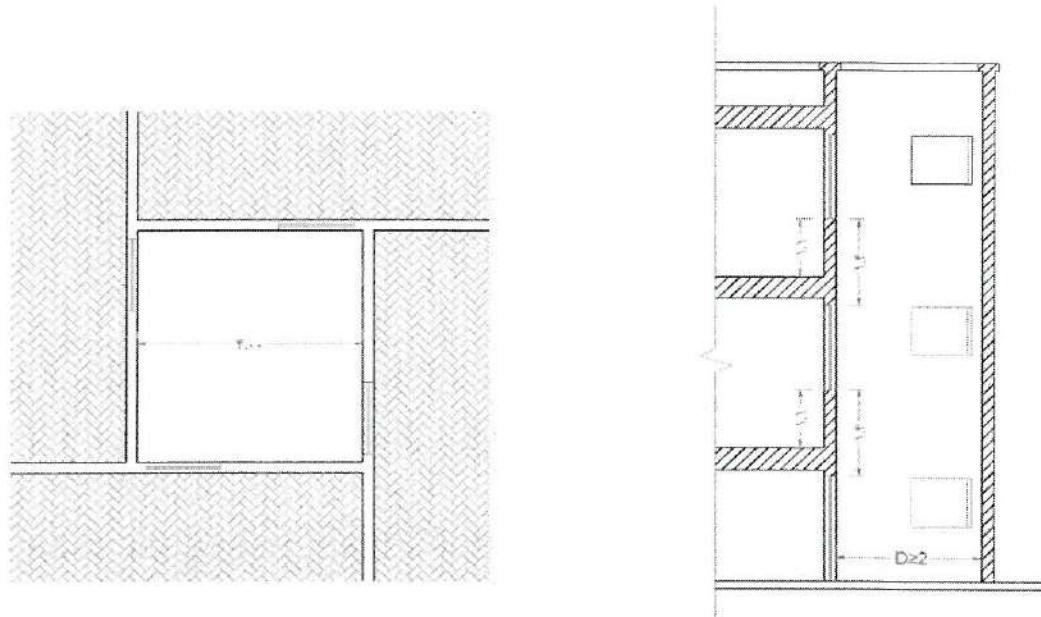
۲۱-۵-۶- در صورت استفاده‌ی مشترک فضاهای اصلی واحد یا واحدهای مسکونی مستقل، از یک فضای نورگیری (حياط خلوت، پاسیو و ...) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، پنجره‌ها نباید روی روی یکدیگر واقع شوند و فاصله‌ی پنجره‌های مقابل یکدیگر، نباید کمتر از ۴ متر باشد در غیراین صورت تا ارتفاع ۱/۷۵ با مصالح بنایی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

۲۴-۵-۶- در گذرهای شمالی-جنوبی اصلی، مشرفیت تراس‌های واقع در گذر، نسبت به پلاک‌های شمالی، باید رعایت شود. (تصویر شماره ۱۹)

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

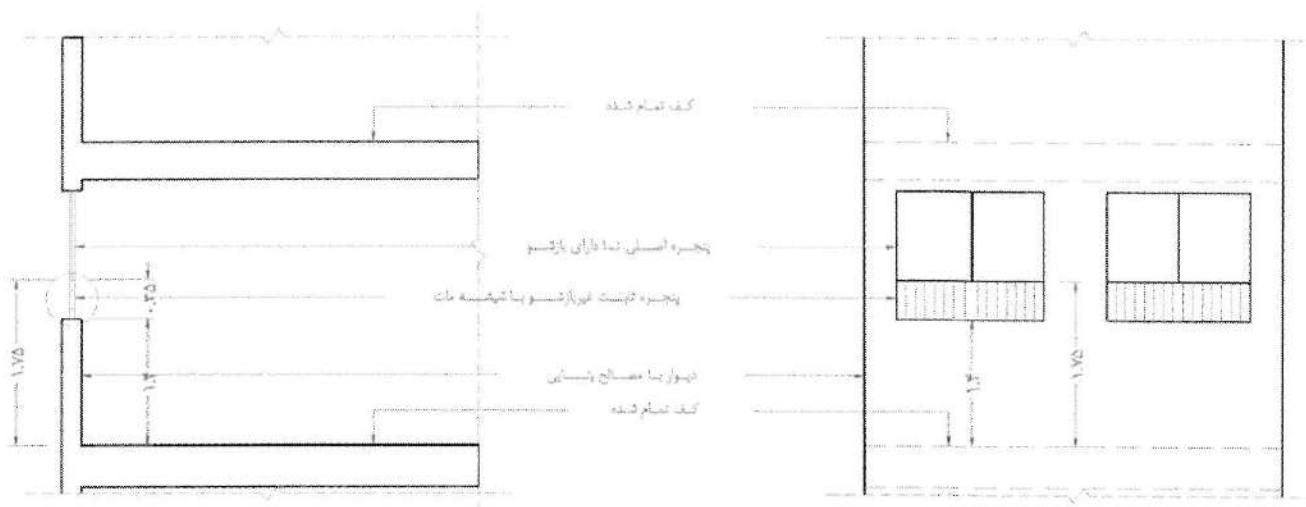


۲۷-۵-۶- در صورت تجمعی چند پلاک جهت احداث بنا، باید طراحی به صورتی انجام گیرد که، مشرفیت نسبت به پلاک‌های مجاور، رعایت گردد.



تصویر شماره ۱۶: احداث پنجره با فضای نورگیری در ضلع شمالی قطعه مالکیت

تصویر شماره ۱۷: محل استقرار پنجره‌ها در نورگیر



تصویر شماره ۱۸: نحوه رفع مشرفیت پنجره‌ها در قطعه‌های مالکیت واقع در جنوب معابر شرقی-غربی با عرض کمتر از ۲۴

متر و قطعه‌های مالکیت واقع در طرفین شمالی-جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر



۶-۶-حیاط خلوت و پاسیو

برای احداث پاسیو و حیاط خلوت رعایت مبحث ۴ مقررات ملی ساختمانی الزامی است.

۶-۱- حداقل عرض حیاط خلوت سرتاسری، ۲ متر تعیین می‌گردد.

۶-۲- در خصوص قطعه‌های مالکیت با اشکال ناگونی، رعایت حداقل ۲ متر حیاط خلوت سرتاسری، الزامی و جانمایی حیاط خلوت به پیشنهاد مالک و بررسی در شهرداری، تعیین خواهد شد.

۶-۳- حداکثر مساحت پاسیو، برای نورگیری فضاهای اصلی، نظیر پذیرایی و اتاق خواب، ۱۲ مترمربع و حداقل بعده آن، ۳ متر تعیین می‌گردد.

۶-۴- حداکثر مساحت پاسیو، برای نورگیری فضاهای فرعی، نظیر آشپزخانه و سرویس بهداشتی، ۶ مترمربع و حداقل بعده آن، ۲ متر تعیین می‌گردد.

۶-۷-تراس، بالکن و پیش‌آمدگی نسبت به ساختمان

۶-۱- در صورت رعایت حد سطح اشغال مجاز، چنانچه این حد جلوتر از بنای‌های احدهای نوساز در دو طرف قطعه مالکیت مورد تقاضا باشد، جداکثر پیش‌آمدگی بنای‌ها در طبقات فوقانی، به سمت فضای آزاد قطعه مالکیت، به میزان ۱/۲۰ متر، در حد سطح اشغال مجاز، به عنوان آفتاب‌گیر (سه طرف باز) یا تراس، با رفع مشرفیت دید نسبت به قطعه‌های مالکیت مجاور مطابق بند ۶-۵ و تصویر شماره ۱۳ بلامانع است.

تبصره ۱: چنانچه در تراز همکف، از فضای سایه‌بان به صورت مازاد بر سطح اشغال مجاز، به عنوان پارکینگ استفاده شود، مساحت آن و سمت از فضای مذکور که برای تأمین پارکینگ استفاده شده، جزو فضای باز مورد نیاز واحد مسکونی نیست.

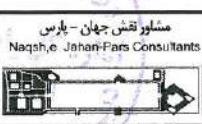
تبصره ۲: در احداث تراس و آفتاب‌گیر (سه طرف باز)، رعایت زاویه‌ی ۴۵ درجه بدون احداث پیخ با یک شکست ۹۰ درجه تا خط منتهی‌الیه سطح اشغال مجاز الزامی است. چنانچه سایه‌بان فقط در همکف، به منظور تأمین پارکینگ، با سقف شیبدار اجرا شود، رعایت پیخ یا شکست، منتفی است.

تبصره ۳: در قطعه‌های مالکیت با عرض بیش از ۱۵ متر و طول بیش از ۳۰ متر پیش‌آمدگی می‌تواند جداکثر تا ۱/۵۰ متر مشروط به رعایت حریم اشراف قطعه‌های مالکیت مجاور افزایش یابد.

تبصره ۴: پیش‌آمدگی مازاد بر ارقام فوق، به سمت فضای آزاد قطعه‌های مالکیت، مجاز نیست.

۶-۷- پیش‌آمدگی طبقات فوقانی نسبت به حد مالکیت، در جداره‌ی بنای‌های واقع در مجاورت کلیه‌ی گذرها، اگر به منظور ایجاد باران‌گیر احداث شود بلامانع است. در غیر این صورت، هرگونه پیش‌آمدگی، نسبت به حد مالکیت، در تمامی جهات قطعه‌ی مالکیت، ممنوع است. این پیش‌آمدگی، نباید به عنوان فضای ساخت تلقی گردد و تنها برای حفاظت بدن و جداره، برای جلوگیری از نفوذ رطوبت است.

تبصره ۱: با توجه به شیبدار بودن سقف، در شهر رشت پیش‌آمدگی سقف، نسبت به حد مالکیت و جداره‌ی ساختمان، در بی‌کلیه‌ی گذرها موجود در شهر رشت، جداکثر به میزان ۱/۱۰ متر و حداقل ۰/۸ متر، مجاز است.



تبصره ۲: اجرای پیش‌آمدگی، صرفاً در دوربرگران‌های گذرهای با عرض ۱۰ متر و بیشتر مجاز است.

تبصره ۳: در خصوص شکل و جزئیات فنی حائل برف‌گیر، در دامنه‌ی سقف شیروانی، موضوع به کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت، محول می‌شود.

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

۶-۴-۷-۶- حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی مجاز از کف گذر، تا زیر اولین سقف بنا، به میزان ۳/۵ متر است.

۶-۵-۷-۶- حداکثر مجاز پیش‌آمدگی، 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 بدنده‌سازی معابر، به میزان زیر است:

- گذرهای با عرض ۱۶ تا ۲۰ متر، ۰/۸ متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معتبر تا زیر سقف

- گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر، ۰/۸ متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معتبر تا زیر سقف

تبصره ۱: احداث هرگونه پیش‌آمدگی در ضلع جنوبی قطعه‌های مالکیتی که، ساخت آن‌ها، مشرف به گذر می‌گردد، ممنوع است.

تبصره ۲: با توجه به مصوبه مورخ ۹/۲۵/۱۳۸۷ شهری‌عالی شهر سازی و معماری ایران (ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری) طرح‌های موضعی پیشنهادی شهرداری رشت با موضوع پیش‌آمدگی در گذرهای شکل گرفته، در کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت مطرح و با اخذ مصوبات لازم قابلیت اجرایی خواهد یافت.

۶-۶-۷-۶- احداث بالکن به میزان حداقل ۳ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی، الزامی است. توصیه می‌گردد تمام یا بخش مناسبی از این سطح، در مجاورت آشپزخانه در نظر گرفته شود.

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

۶-۸-۷-۶- احداث پیش‌آمدگی بر روی پخ گذرهایی که یکی یا هر دو دارای عرض کمتر از ۱۶ متر بوده یا یکی یا هر دو، فاقد پیاده‌رو باشند، ممنوع است. در این صورت، پیش‌آمدگی مجاز در گذر، باید با فاصله‌ای معادل پیش‌آمدگی مجاز، از شروع پخ، خاتمه یابد. (تصویر شماره ۲۰)

۶-۹-۷-۶- پیش‌آمدگی در عرصه و حرائمه محظوظ‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و محورها و گذرهای تاریخی، بارعايت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و تصویب در کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت، بلامانع است.

۶-۱۰-۷-۶- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در سطح ساخت قطعه‌های مالکیت مشرف به معابر زیر، با توجه به موارد مندرج در این گزارش بلامانع است:

- خیابان امام خمینی از میدان شهرداری تا چهارراه میکائیل

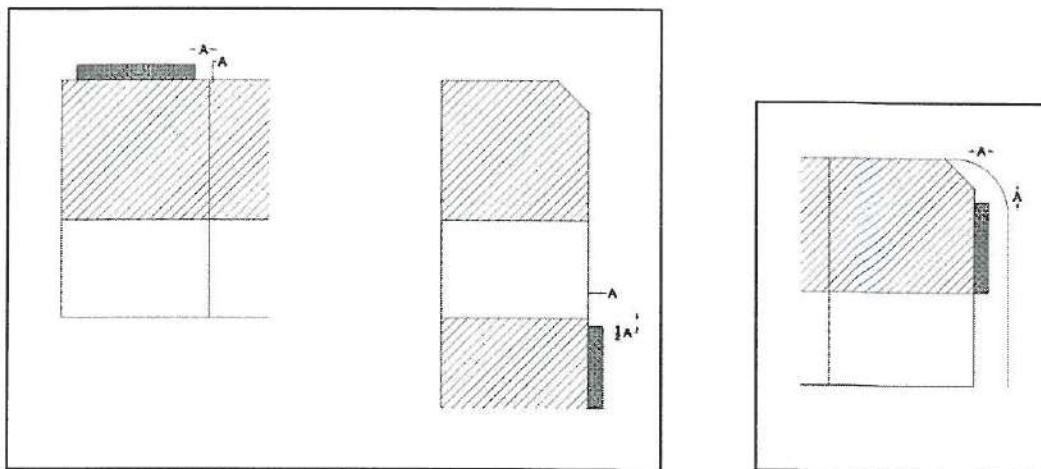
- خیابان سعدی از میدان شهرداری تا پیج خیابان سعدی

- خیابان شریعتی از میدان شهرداری تا میدان زرجوب

- خیابان علم‌الهدی



۶-۷-۱۱- در صورتی که پیش آمدگی در وضع موجود یا احتمالاً در آینده، با تنه یا چتر شاخه های درختان، برخورد نماید یا مزاحمت ایجاد نماید، مجاز نخواهد بود.



تصویر شماره ۲۰: پیش آمدگی ساختمان نسبت به پخته

تصویر شماره ۱۹: پیش آمدگی مجاز در وضعیت های مختلف

۶-۸- ارتفاع ساختمان

عدد های ارتفاعی تعیین شده در نقشه های طرح تفصیلی شهر رشت، حداقل ارتفاع در نظر گرفته شده برای احداث بنا، در قطعه های مالکیت است.

بدیهی است امکان برخورد از ارتفاعات تعیین شده در نقشه های مذکور، مشروط به رعایت و دارا بودن ضوابط و مقررات مندرج در این قسمت و رعایت کلیه ضوابط و مقررات شهر سازی 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 بنای مندرج در همین دفترچه است.

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

۶-۸-۲- ارتفاع مجاز ساختمان، حداقل 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 شهر سازی و ساختمانی مندرج در همین گزارش، تعیین می گردد.

۶-۸-۳- طبقه هی همکف، قسمتی از ساختمان است، که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداقل $1/20$ متر است.
تبصره: ارتفاع طبقه هی همکف، جزء ارتفاع مجاز ساختمان، محسوب می شود.

۶-۸-۴- ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت، حداقل $2/20$ متر و حداقل $2/40$ متر است.

۶-۸-۵- ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی، حداقل برابر $3/42$ متر تعیین می شود. (ارتفاع کف تا زیر سقف برابر با $2/80$ متر است).

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

۶-۸-۷- مبنای تعیین ارتفاع مجاز هر ساختمان، عبارت است از: فاصله‌ی قائم بالاترین حد اسکلت یک ساختمان در سطح افق، تا رقوم کف تعیین شده بر اساس گذر ۵ ستر سی مجاور قطعه (تراز گذر مجاور تا ابتدای خبر سطح شیبدار)

تبصره ۱: اگر گذر مجاور دارای شیب باشد، عدد مرجع برای رقم مینا، تراز میانگین گذر مجاور، در طول بر قطعه‌ی مالکیت است.

تبصره ۲: احداث سقف شیبدار در شهر رشت الزامی است و با توجه به شکل زمین این سقف حداقل دو شیبه و با زاویه‌ی شیب یکسان در هر سمت است. به عبارتی در طول شیب هر طرف شکست صورت نگیرد. برای ساختمانهای ۵ طبقه بر روی پیلوت یا ۴ طبقه روی واحد فعالیت و بالاتر، احداث سقف مسطح، با اجرای حداقل ۳۰ درصد آن، به صورت بام سبز بر اساس ضوابط اختصاصی و مصوب در کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

تبصره ۳: زاویه‌ی مجاز شیب در احداث بام، نسبت به سطح افق، در هیچ صورتی نباید از ۳۰ درصد کمتر و از ۳۰ درجه بیشتر شود.

۶-۸-۸- اخذ هرگونه رضایت‌نامه، بین مالکان هم‌جاور، درخ صوص درخواست افزایش ارتفاع مجاز ساختمان، افزایش سطح اشغال مجاز و هر درخواستی که مغایر ضوابط مندرج در این گزارش باشد، مجاز نیست و اقدام براساس آن، برای مرجع صدور پروانه ساختمان، ممنوع است. در هر صورت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب مندرج در همین گزارش، ملاک عمل است.

۶-۹-۸- ارتفاعات طرح تفصیلی، حداکثر ارتفاع مجاز و سقف ارتفاعی است که با ضوابط ارتفاعی مندرج در بند ۶-۸-۵ و تعداد طبقات مجاز در هر کدپنه در جداول شماره ۱-۱، ۲-۱، ۳-۲، ۲۱-۳، ۲۲، ۲۳ و ۲۴ و با رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در این گزارش، محدود و تعیین می‌شود.

۶-۱۰-۸- ارتفاع قطعه‌های مالکیت واقع در حریم مصوب بنها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری منوط به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان یا ضوابط طرح بافت تاریخی مصوب شهر رشت است.

۶-۱۱-۸- ارتفاع قطعه‌های مالکیتی واقع در حرائم مصوب امنیتی مراکز خاص، تابع ضوابط مصوب مربوطه است.
۶-۱۲-۸- حداکثر ارتفاع کر سی، در ساختمان‌های مسکونی، برابر با ۱/۲۰ متر و در ساختمان‌های با کاربری مختلط (تجاری-مسکونی-خدماتی)، در صورت عدم احداث زیرزمین ۰/۲۰ متر است. ارتفاع کرسی، جزء 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. بدیهی 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 ۰/۲۵ درصد سطح کل بلامانع است.

تبصره ۲: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری، برای افراد معلوم جسمی — حرکتی، مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در خصوص احداث کرسی، الزامی است.



۱۳-۸-۶- احداث واحدهای تجاری، در زیرزمین ممنوع است.

۱۴-۸-۶- احداث واحد مسکونی، در زیرزمین ممنوع است.

۱۵-۸-۶- در قطعه‌های حد فاصل قطعه‌های 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، احداث ساختمان با یک طبقه مازاد

نسبت به کدپنهای تعیین شده و حداکثر به میزان ۳/۴۲ متر مازاد بر ارتفاع کدپنهای مربوطه، مجاز است:

- تنها شامل یک قطعه‌ی مالکیت، در حد فاصل دو قطعه، دارای بناهای با تعداد طبقات بیشتر باشد.

- به جز دو قطعه‌ی هم‌جاوار، سایر قطعه‌های مالکیت واقع در گذر، دارای بناهای با تعداد طبقات بیشتر از کدپنهای مصوب آن دو قطعه باشند.

- قطعه‌های مالکیت دو طرف پلاک (دارای بناهای با تعداد طبقات بیشتر) باید دارای پروانه یا پایان کار ساختمانی، تا زمان ابلاغ ضوابط اصلاحی (۹۸/۷/۹- ابلاغ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۸/۶/۱۳) باشند.

- چنانچه ملک از یک طرف به گذر و از طرف دیگر با قطعه‌ی مالکیت با تعداد طبقات بیشتر، محدود باشد (در نبش یا آخرین پلاک واقع در گذر با هر کدپنهای باشد)، ارتفاع بنایی احتمالی قطعه‌ی مالکیت هم‌جاوار، با دارای بناهای تعداد طبقات بیشتر از کدپنهای طرح تفصیلی، برای این منظور ملاک عمل است و می‌تواند از ضابطه‌ی یک طبقه بیشتر نسبت به کدپنه استفاده شود.

- ملاک هم‌جاواری قطعه‌های مالکیت، هم‌جاواری قطعه‌ها، در طول یک گذر است.

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

ارتفاع مجاز ساختمان‌ها بر اساس کدپنه‌ها و مطابق جداول سه گانه ۲۰ از ابتدای خیز شیب سقف ساختمان (بام) تا کف گذر مجاور ورودی پیاده به ساختمان محاسبه می‌شود.

جدول شماره ۱-۲۰: ضوابط ارتفاعی مربوط به پنهانه سکونت

R ۲۵۲	R ۲۵۱	R ۲۴۱	R ۲۴۲	R ۲۲۱	R ۲۲۱	R ۲۱۲	R ۲۱۱	R ۱۳۳	R ۱۳۲	R ۱۳۱	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۱۲	R ۱۱۱	کد سه رقمی	R
برای هر طبقه ۳/۴۲ اضافه شود (تا کد ارتفاعی مصطفوب)	۲۲/۵	۱۳/۲	۹/۷۵			۸/۱ ۹/۶	۸/۱ ۹/۶	۲۰/۱	۲۰/۱	۱۶/۶	۱۴/۹ ۱۶/۶۱	۱۳/۲	۹/۷۵ ۹/۶۱	۸/۱	ارتفاع ساختمان از ابتدای خیز شیب سقف ساختمان تا کف معبیر مجاور ورودی پیاده به ساختمان	

۱- ارتفاع ساختمان در صورت احداث پیلوت است. ارقام کمتر در هر ستون مربوط به استفاده از کرسی چینی به جای پیلوت است.

جدول شماره ۲-۲۰: ضوابط ارتفاعی مربوط به پنهانه فعالیت

S ۲۲۲	S ۲۲۱	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۲۲۲	S ۲۲۲	S ۲۲۱	S ۲۱۳	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۱۲۳	S ۱۲۲	S ۱۲۱	S ۱۱۲	S ۱۱۱	کد سه رقمی	S
مطابق ضوابط طرح سویزه	-	-	-	۱۰/۲	۱۴/۶	۱۹/۸	۱۳/۴	۱۹/۸	۲۳	۱۳/۴	۱۹/۸	۲۳	۳/۴	۵/۴	ارتفاع ساختمان از ابتدای خیز شیب سقف ساختمان تا کف معبیر مجاور ورودی پیاده به ساختمان	

جدول شماره ۲۰-۳: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه مختلط

کد سه رقمی	M ۲۱۲	M ۲۱۱	M ۱۲۲	M ۱۲۱	M ۱۱۵	M ۱۱۴	M ۱۱۳	M ۱۱۲	M ۱۱۱	ساختمان	M
-	۱۹/۸	۱۵/۸	۱۵/۸	۱۴/۶	۱۰/۲	۱۴/۶	۱۹/۸	۲۳	ارتفاع ساختمان از ابتدای خیز شبیب سقف ساختمان تا کف معبر مجاور ورودی پیاده به ساختمان		

تبصره ۱: در پهنه های مختلط و فعالیت (جدول ۲۰-۲ و ۲۰-۳) برای کرسی حداکثر ۰/۲۰ متر و در صورت احداث زیرزمین طبق ضوابط در هر سه پهنه، برای نورگیری و بالابردن کف پیلوت، حداکثر ۱/۲۰ متر به ارتفاع جداول ۲۱ افزایش می یابد.

تبصره ۲: در خصوص فعالیت های ورزشی، آموزشی، فرهنگی و درمانی، افزایش ارتفاع ساختمان با رعایت تعداد طبقات مجاز به میزان حداکثر ۳/۵ متر مازاد بر جدول شماره ۲۰-۲، طبق نظر دستگاه متولی بلامانع است.

۹-۶- نحوه محاسبه تراکم ساختمانی

- ۶-۱- موارد عدم شمول مساحت در محاسبه تراکم ساختمانی، در جدول ۱-۵ همین گزارش آمده است.
- ۶-۲- نیمی از مساحت ایوان و بالکن در تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود.
- ۶-۳- نورگیرهایی که مساحت آن‌ها ۱۲ مترمربع باشد، 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 $0.16 \pm$ 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 ۰.۵ متر تجاوز نماید و حداکثر ارتفاع آن ۳ متر در نظر گرفته شود.
- ۶-۵- برای محاسبه عوارض، سطح یک واحد پارکینگ با فضای مانور ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.
- ۶-۶- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع‌های مسکونی (جدول شماره ۵) مانند دستگاه پله، سر سرا، راهرو، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی، مشمول عوارض تراکم ساختمانی نخواهد شد.
- ۶-۷- چنانچه ارتفاع پیلوت حداکثر به میزان $2/40$ متر از کف تا زیر سقف باشد و صرفاً به عنوان پارکینگ و انباری و سایر فضاهای مجاز در همکف، مورد استفاده قرار گیرد، در محدوده سطح اشغال مجاز، جز تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.
- ۶-۸- در پنهانه‌های مسکونی، حداکثر سطح زیرزمین، معادل سطح اشغال مجاز در طبقه همکف به اضافه ایوان، حداکثر 70% سطح خالص عرصه است.
- ۶-۹- در مجموعه‌های تجاری و کاربری‌های خدماتی، حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز و حداکثر 80% مساحت خالص عرصه (پس از رعایت عقب‌نشینی و منطبق با سطح اشغال مجاز مندرج در جداول ۱۰ و ۱۲ پنهانه‌های فعالیت و مختلط) مشروط به این که زیرزمین صرفاً به عنوان پارکینگ، تاسیسات، دستگاه پله انباری و سایر فضاهای مجاز در زیرزمین، مورد استفاده قرار گیرد.



۶- 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 ضایعه، فضایی با ابعاد $2/5 \times 5$ 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 قطعه‌ی مالکیت بدون سقف یا با سقف سبک و غیر محصور، حداکثر در $2/5$ 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 باز به 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 استفاده‌ی صرف ساکنان واحد مسکونی و 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، وزارتی، 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 مراجعته تأمین شده یا در مکان مناسب از سوی سازنده یا بهره‌بردار ارائه شود.

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

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

زیربنای 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، انباری و مانند آن، در ساختمان‌های تجاری- خدماتی و مختلط (پهنه‌های S و M)، که بیش از یک واحد فعالیتی را در بر می‌گیرد و به کسر مشاعات مندرج در جدول شماره ۵

تبصره: مساحت زیربنای مربوط به بالکن تجاری مجاز (برابر این دفترچه) در نیم‌طبقه‌ی روی مغازه‌ی مستقر در همکف، مشمول محاسبه برای تعیین پارکینگ نیست.

زیربنای مفید مسکونی: شامل سطوح قابل بهره‌برداری برای سکونت و احتساب بالکن بر اساس ضوابط محاسبه سطح زیربنا به کسر مشاعات ساختمان است.

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.

- در پنهان مختلط جداسازی پارکینگ‌های غیرمسکونی از مسکونی طبق بند ۳۲-۱۰-۶ الزامی است.

تبصره ۱: در جداول زیر، چنان‌چه به نوع پارکینگ اشاره نشود، منظور پارکینگ سرپوشیده است.

تبصره ۲: در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز اگر نتیجه عدد اعشاری 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 موظف (کارکنان) و مراجعان به منظور ارائه خدمات مناسب به مراجعان این مراکز توصیه می‌شود.

۶-۱۰-۱- مسکونی

گروه اصلی کاربری	گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ مورد نیاز
	در مجتمع‌های مسکونی، آپارتمانی با واحد مسکونی به مساحت زیرینی مفید کمتر یا مساوی ۱۸۰ مترمربع یا تک واحد مسکونی مستقل با مساحت فوق	به ازای هر واحد مسکونی (۱) یک پارکینگ
مسکونی	در مجتمع‌های مسکونی، آپارتمانی با واحد مسکونی به مساحت زیرینی مفید بیش‌تر از ۱۸۰ مترمربع و با تک واحد مسکونی مستقل با مساحت فوق	به ازای هر واحد مسکونی (۲) دو پارکینگ و برای هر ۱۰۰ مترمربع زیرینی مفید مازاد بر ۱۸۰ مترمربع، تأمین یک پارکینگ مازاد بر آن
	در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۲۴ واحد مسکونی	تأمین ۱۵ درصد مازاد بر مجموع واحد‌ها برای پارکینگ مهمان (به ویژه در فضای باز مازاد در محوطه) الزامی است.
	خوابگاه دانشجویی	به ازای هر ۳۰۰ مترمربع زیرینی مفید (۱) پارکینگ سرپوشیده یا رویاز

تامین پارکینگ مسکونی بدون تراحم بوده و پذیرش پارکینگ‌های دارای تراحم، در پنهانی مسکونی، از سوی 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 ۴، ۵ 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، ۷ و ۸ واحد بدون تراحم و ۴ پارکینگ با تراحم ۲ به ۲

۴- تامین پارکینگ‌های الزامی، برای ۱۳ واحد مسکونی و بیشتر: حداقل ۶ واحد با تراحم ۳ به ۳ و باقی‌مانده، بدون تراحم



تامین پارکینگ طبق این ضابطه، برای کلیه واحدهای مسکونی، در تمامی کدینه‌ها، الزامی و غیرقابل خرید است، مگر در مواردی که در بند ت ردیف ۳۶-۱۰-۶ همین گزارش، با عنوان شرایط پذیرش کسری پارکینگ، تعیین شده است.

تبصره ۱: برای ساختمان‌های مسکونی ویلایی، پارک فقط یک خودرو در محوطه، به شکل بارانداز سرپوشیده مجزا 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، با لزوم در نظرگیری تعداد دو (۲) پارکینگ برای هر واحد، جانمایی خودروها به نحوی که فقط مزاحم یکدیگر باشند، بلامانع است، تامین یک پارکینگ دیگر، برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید مازاد بر ۱۸۰ مترمربع، الزامی است.

تبصره ۳: اختصاص بیش از یک واحد پارکینگ، برای هر واحد مسکونی، در کلیه‌ی ساختمان‌ها بلامانع است. استفاده از فضای آزاد برای پارکینگ اختصاصی، در آپارتمان‌ها مجاز نیست، مگر آن که در فضای باز مازاد به ازای هر واحد مسکونی (سرانه‌ی فضای باز) تامین شده باشد.

تبصره ۴: اختصاص تا حداکثر ۲۰ درصد از مجموع فضای باز قطعه‌ی مالکیت برای احداث سطح شیبدار (رمپ) به منظور دسترسی به پارکینگ، در پنهانی مسکونی مجاز است. مقادیر بیش از آن تخلف محسوب شده و به هیچ وجه مجاز نیست.

گروه اصلی	گروه فرعی کاربری	حدائق پارکینگ مورد نیاز
S11 تجاری منفرد در بر معبر با کدپنه	- هر واحد تجاری منفرد، یک (۱) پارکینگ با هر مساحتی - هر واحد تجاری ۵۰ مترمربع و بیشتر، به ازای هر ۵۰ مترمربع، یک (۱) پارکینگ	
S12۰-۲۱-۲۲-۳۱-۳۲ مجتمع‌های تجاری با کدپنه‌های	- حداقل ۲۰ واحد تجاری؛ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری، یک پارکینگ ۱۵ تا ۵۰ واحد تجاری؛ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری، یک پارکینگ - هرای حداقل ۵۱ واحد تجاری و بالاتر؛ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید تجاری، دو پارکینگ * به ازای هر ۱۰ واحد پارکینگ موظف، در نظر گرفتن یک محل پارکینگ انتظار موقعت، با طراحی مناسب در پیش و پودی مجتمع‌های تجاری، الزامی است.	
S11 تجاری با کدپنه	- A=پارکینگ مورد نیاز برای قسمت تجاری، مطابق با ضوابط تجاری منفرد در بر معبر. B=پارکینگ مورد نیاز برای سایر فضاهای موجود در آن بناء، بر اساس خصوصیات مربوط به کاربری‌ها و تصرف‌های مورد استفاده هم نام اشاره شده در این ضوابط P=کل پارکینگ مورد نیاز	P=A+B
تجاری و خدماتی - مختلط	- به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید، یک پارکینگ سرپوشیده با رویاز، هم برای مراجعت و هم برای کارکنان (طراحی پیش و پودی برای پیاده- سوار الزامی است)	فروشگاه‌های عرضه مواد غذایی (فروشگاه‌های زنجیره‌ای، هایپر مارکت، مراکز بزرگ خرد مایحتاج روزانه) حدائق با زیربنای مفید ۵۰۰ مترمربع) با کدپنه‌های M , S
تجاری و خدماتی - مختلط	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید، ۱ واحد پارکینگ دفاتر کار، شامل خدمات دفتری، دفتر وکالت، دفاتر مهندسی و مشاغل ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها (به استثنای مطب پزشکان در مجموعه‌های دارای پیش از دو واحد مطب) در کلیه کدپنه‌ها	
سپرستی و امور اداری بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری و قرض الحسنه	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید، دو (۲) پارکینگ (یک واحد برای تأمین پارکینگ موظف و یک واحد برای تأمین پارکینگ مراجعت)	دفاتر خدمات پستی و پیش خوان خدمات عمومی و دولتی با کدپنه‌های M , S
شعب بانک و موسسات مالی - اعتباری و موسسات قرض الحسنه با کدپنه‌های M , S	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای تأمین پارکینگ موظف و ۲ واحد برای تأمین پارکینگ مراجعت)	
آموزشگاه (زبان، هنری، فنی و حرفه‌ای و ...) با کدپنه‌های M , S	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای تأمین پارکینگ موظف و یک واحد برای تأمین پارکینگ مراجعت)	
آموزشگاه رانندگی با کدپنه‌های M , S	- حدائق مساحت پارکینگ در فضای باز یا سرپوشیده، ۶۰ مترمربع به نحوی که امکان پارک سه خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.	
آرایس کرایه‌ی اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل با کدپنه‌های M , S	- حدائق مساحت پارکینگ ۱۰۰ مترمربع در فضای باز یا سرپوشیده، به نحوی که امکان پارک ۶ خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.	
مطب پزشکان - مجتمع پزشکان (بیش از ۲ واحد) و آزمایشگاه‌ها و مراکز تشخیص پزشکی با کدپنه‌های M , S	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ۴ پارکینگ سرپوشیده یا رویاز (۲ واحد برای تأمین پارکینگ موظف و ۲ واحد برای تأمین پارکینگ مراجعت) ایجاد عقب‌نشیمنی مضاعف از برگذر اصلی توصیه می‌شود.	
درخانه	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ پارکینگ	
rstوران- تالار پذیرایی و جشن‌ها	- به ازای هر ۲۰ مترمربع فضای مفید پذیرایی ۱ واحد پارکینگ	
فعالیت‌های تعمیرگاهی مجاز و سبک	- به ازای هر ۲۰ مترمربع فضای مفید تعمیرگاهی ۱ واحد پارکینگ	



تبه صره ۱: در فروشگاه‌های تجاری بزرگ و چند منظوره (فروشگاه‌های زنجیره‌ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه، حداقل با مساحت زیربنای ۵۰۰ مترمربع)، مجموع پارکینگ‌های موردنیاز بر اساس این ضابطه هم برای مراجعت و هم برای کارکنان قابل بهره‌برداری است و همچنین علاوه بر طراحی فضای پیش‌ورودی برای مراجعت پیاده، لازم است پیش‌ورودی به منظور پیاده و سوار نمودن مراجعت در نظر گرفته شود.

تبه صره ۲: در معابر اصلی دارای پیاده‌رو، با عرض حداقل ۴ متر، در صورتی که مالک نسبت به عقب سازی به منظور تأمین پارکینگ مراجعت اقدام نماید و سطح عقب‌سازی شده قابل الحق به پیاده‌رو بوده و امكان احداث پارک حاشیه‌ای نیز فراهم شود، فضای پارکینگ تأمین شده، می‌تواند به عنوان پارکینگ مراجعت محاسبه گردد.

۶-۳-۱۰-آموزشی

حداقل پارکینگ مورد نیاز	گروه فرعی کاربری
به ازای ۲ کلاس درس یک واحد پارکینگ	مهدکودک، کودکستان، دبستان
	دبیرستان و هنرستان و مدارس راهنمایی

۶-۴-۱۰-آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای

حداقل پارکینگ مورد نیاز	گروه فرعی کاربری
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱/۵ پارکینگ سرپوشیده یا روباز	دانشگاه‌ها و موسسات آموزش عالی دولتی، آزاد، غیرانتفاعی و موسسات پژوهشی
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱ پارکینگ سرپوشیده یا روباز	آموزش فنی حرفه‌ای

۶-۵-۱۰-بهداشتی - درمانی

حداقل پارکینگ مورد نیاز	گروه فرعی کاربری
- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای ۲ پارکینگ سرپوشیده یا روباز (واحد برای تأمین پارکینگ موقوف و ۱ واحد برای تأمین پارکینگ مراجعت)	مراکز بهداشتی، درمانی - کلینیک و درمانگاه
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۴ پارکینگ سرپوشیده یا روباز (۲ واحد برای کارکنان و ۲ واحد برای مراجعت)	بیمارستان

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

۶-۱۰-۶-ورزشی

حداقل پارکینگ مورد نیاز	گروه فرعی کاربری
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ۱ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز	باشگاه‌ها ورزشی فاقد جایگاه تماشاگر
- به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت تماشاگر، ۱ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز	سالن ورزشی دارای جایگاه تماشاگر
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ۱ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز	استخر شنا
- مطابق ضوابط و مقررات تصویبی استadioom، در کمیسیون ماده ۵	استadioom

۶-۷-۱۰-فرهنگی

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

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت

<p>- به ازای هر ۲۵ نفر ظرفیت تماشاگر، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p> <p>- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنا، ۲ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز (۱ واحد برای کارکنان و ۱ واحد برای مراجعان)</p>	سینما و تئاتر و سالن ۱ جمیع اجتماعات مجموعه‌های فرهنگی-خدماتی، فرهنگسرای
---	---

۶-۱۰-۶- مذهبی

<p>حدائق پارکینگ مورد نیاز</p> <p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p> <p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، ۲ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p>	گروه فرعی کاربری مسجد، حسینیه و بقاع متبرکه مجموعه‌های مذهبی- فرهنگی
--	---

۶-۱۰-۷- تفریحی-گردشگری

<p>حدائق پارکینگ مورد نیاز</p> <p>- به ازای هر ۵ اتاق در هتل، ۱ واحد پارکینگ و در هتل- آپارتمان، به ازای هر آپارتمان زیر ۱۰۰ مترمربع، فهم واحد پارکینگ و بزرگتر از آن ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p> <p>- 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.</p>	گروه فرعی کاربری هتل و هتل- آپارتمان و مهمان‌پذیر
<p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت عرصه، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p>	خدمات تفریحی (مجموعه‌های تفریحی، شهربازی، باغ و حش و ...)

۶-۱۰-۸- اداری-انتظامی

<p>حدائق پارکینگ مورد نیاز</p> <p>- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p>	گروه فرعی کاربری اداری-انتظامی
---	---

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

۶-۱۱-۱- فعالیت‌های تولیدی - صنعتی ذیل گروه الف سازمان حفاظت محیط زیست

<p>حدائق پارکینگ مورد نیاز</p> <p>- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p> <p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز</p>	گروه فرعی کاربری کارگاه‌ها صنایع غیر مراحم
---	---

۶-۱۲-۱- حمل و نقل و انبار

<p>حدائق پارکینگ مورد نیاز</p> <p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز برای کارکنان، تعداد و محل انتظار برای تخلیه و بارگیری کالا، با ارائه طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌شود.</p>	گروه فرعی کاربری انبار
<p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، ۱ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز برای کارکنان، تعداد و محل انتظار برای تخلیه و بارگیری کالا، با ارائه طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌شود.</p>	پایانه‌ی حمل و نقل بار
<p>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، ۲ واحد پارکینگ سروپوشیده یا روباز برای کارکنان، تعداد و محل انتظار برای خودروهای جمعی (اتوبوس، میتیبوس، سواری و مانند آن) با ارائه طرح پیشنهادی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌شود.</p>	پایانه‌ی حمل و نقل مسافر

حداقل پارکینگ مورد نیاز	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.

تبصره کلی: در مواردی که تعداد پارکینگ مورد نیاز، بر اساس ضوابط و مقررات ادارات، سازمانها، نهادهای متولی فعالیتها، تهیه و به تصویب مراجع ذی‌صلاح رسیده و به شهرداری ابلاغ شده باشد، درصورتی که تعداد پارکینگ‌های الزامی ضابطه مربوطه بیش از ضوابط این کتابچه باشد، جایگزین این ضابطه شده و ملاک عمل خواهد بود.

پ- ضوابط عام احداث پارکینگ

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

تأمین پارکینگ در سایه‌ی کنسول، چنان‌چه مساحت آن به عنوان سطح اشغال محسوب گردد، مجاز است.
تبصره ۱: احداث پارکینگ طبقاتی در کلیه‌ی کاربری‌های عمومی با رعایت تمهیدات فنی و ایمنی و سازه‌ی مناسب و اخذ تأییدیه‌های لازم از معاونت حمل و نقل و امور زیربنایی و سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رشت مجاز است.

تبصره ۲: ایجاد سایه‌بان، در ترازِ کف طبقه‌ی اول، در حیاط اصلی، با پیش‌روی به عرض حداقل ۱/۲۰ متر در همکف و مازاد بر سطح اشغال، مشروط بر عدم احداث هر گونه مستجدات، بلامانع است.

تبصره ۳: احداث پارکینگ در طبقات بالای همکف، در قطعه‌های مالکیت دارای پهننهای سه‌گانه‌ی R, S, M با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، که تر آن حداقل ۱۲ متر بوده و در مجاورت خیابان با عرض حداقل ۲۰ متر باشد، با تهیه‌ی گزارش امکان‌سنگی و موافقت کمیسیون ماده‌۵ امکان‌پذیر است.

۶-۱۵-۱۰- نحوه‌ی 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- ارائه‌ی نقشه‌ی پارکینگ با توجه به مندرجات این گزارش برای 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 کلیه‌ی کاربری‌ها در سطح شهر، بر اساس مفاد این گزارش در همان قطعه‌ی مالکیت الزامی است. در غیر این صورت تأمین پارکینگ در پلاکی دیگر برای کاربری‌های مسکونی در فاصله‌ی حداقل ۱۵۰ متر پیاده‌روی و کاربرهای غیرمسکونی، تا حداقل ۲۰۰ متر تا مکان قطعه و در معابر بن‌باز با حداقل عرض ۱۰ متر و ارائه‌ی 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.

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

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

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

۶-۱۹-۱۰-۱- احداث بازشو (در پارکینگ یا پیاده) در کلیه‌ی کاربری‌ها به سمت بیرون (شارع عام) و خارج از حد مالکیت ممنوع است.

۶-۲۰-۱۰-۲- 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 (مگر موارد مندرج در بند ۶-۱-۱)، بلامانع است.

تبصره ۱: در کلیه‌ی مواردی که، پارکینگ هر واحد ساختمانی (مسکونی یا غیرمسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های اختصاصی دارای استاندار سمی تأمین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه‌ی آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد 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 بافت 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 شیبراhe (رمپ) 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.

۶-۲۱-۱۰-۲- تأمین دسترسی سواره به پارکینگ در قطعه‌های 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 بن‌باز 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.

۶-۲۲-۱۰-۳- احداث در ورودی یا خروجی پارکینگ، در محل پنج ممنوع است.

۶-۲۳-۱۰-۴- احداث در سراسری در بر قطعه‌ی مالکیت، برای تأمین پارکینگ مطلقاً ممنوع است.

تبصره ۱: تعداد باز شوها (در پارکینگ) در قطعات بر ساز (در به ساختمان) با عرض ۱۰ متر و کمتر تنها یک در 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 ۲۱-۱: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن ها در قطعه های برساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر مجموع عرض درهای پارکینگ	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ
بر ساز	کمتر از ۱۲ متر	۲	۶
	۱۲ تا ۱۶ متر	۲	۷
	بیش از ۱۶ متر	۳	۹

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

جدول شماره ۲۱-۲: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن ها در قطعه های عقبساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر مجموع عرض درهای پارکینگ	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ
عقب ساز	کمتر از ۱۲ متر	۱	۴
	۱۲ تا ۱۶ متر	۲	۶
	بیش از ۱۶ متر	۲	۷

تبصره ۳: اختصاص عرض حداکثر ۱/۵ متر برای تأمین ورودی اختصاصی پیاده به قطعه مالکیت مجاز است.

تبصره ۴: امکان تجمیع دو در با حداکثر عرض تا ۵ متر مجاز است.

تبصره ۵: حداکثر طول مجاز برای احداث پل (حد فاصل مسیر سواره - پیاده رو بر روی جوی آب یا کانیوو) تا در پارکینگ قطعه مسکونی در هیچ صورتی نباید از سه متر تجاوز کند.

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

۶-۱۰-۲۵- برای ارتباط پارکینگ، به شبکه معابر پیرامونی با عرض ۲۰ متر و بیشتر، در پارکینگ های عمومی و ساختمان هایی با بیش از ۲۵ جای پارک، رعایت موارد زیر توصیه می شود:

الف- گردش ترافیک داخل پارکینگ، همجهت با گردش ترافیک، در خیابان های اطراف باشد.

ب- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع ها، در زمان چراغ قرمز

پ- عدم تداخل، با ممنوعیت گردش ها

ت- کنترل اثرات ترافیک شبکه، به ویژه در تقاطع های پیرامون

ث- تعبیه ورودی پارکینگ در گذر ثانویه، برای قطعه های مالکیتی که بیش از یک بَر دارند.

۶-۱۰-۲۶- احداث پارکینگ عمومی از سوی شهرداری، با رعایت ضوابط فنی و ایمنی در بخش های پر مراجعه ای شهر الزامی است.

۶-۱۰-۲۷- استفاده از ضوابط تشویقی برای سازندگانی که نسبت به تأمین پارکینگ عمومی مازاد بر آن چه که در این ضوابط آمده است، اقدام می نمایند، وجود دارد (بندهای ۱۰-۲-۵ و ۱۰-۳-۵ ضوابط پنهانی پنهانه های S و M)

۶-۱۰-۲۸- مطابق با مقررات ملی ساختمان، رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برای تردد ناتوانان جسمی- حرکتی در پارکینگ های عمومی الزامی است.



۶-۱۰-۲۹- اختصاص ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ‌های عمومی، به ناتوانان جسمی- حرکتی بر اساس بند ۵ مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ و مفاد متن بازنگری به تاریخ ۱۳۷۸/۹/۲۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.

۶-۳۰- حداقل پهنهای مفید برای پارک خودروی ناتوانان جسمی- حرکتی ۳/۵ متر و به ازای هر پارکینگ اضافه‌شونده ۳ متر تعیین می‌شود.

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

تبصره: در صورت نبود شرایط پیش‌گفته، اخذ تأییدیه از شهرداری، برای نحوه دسترسی به پارکینگ الزامی است.

۶-۳۲- در پهنه‌ی مختلط در قطعه‌های مالکیت با مساحت بالای ۵۰۰ مترمربع (پس از رعایت عقب نشینی) جداسازی پارکینگ‌های غیرمسکونی از مسکونی، چه درخصوص ورودی‌ها و چه مکان پارک خودرو الزامی است.

۶-۳۳- در قرارگیری جای پارک، در پارکینگ‌های عمومی موارد زیر توصیه می‌شود:

الف- کمینه شدن محل تلاقي 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، بر خلاف جهت عقریه‌های ساعت باشد.

ث- مسیر جریان ترافیک در راهروها و جای پارک‌های مایل، یک‌طرفه باشد.

ج- زاویه‌ی پارکینگ مایل از ۴۵ درجه، کمتر نباشد.

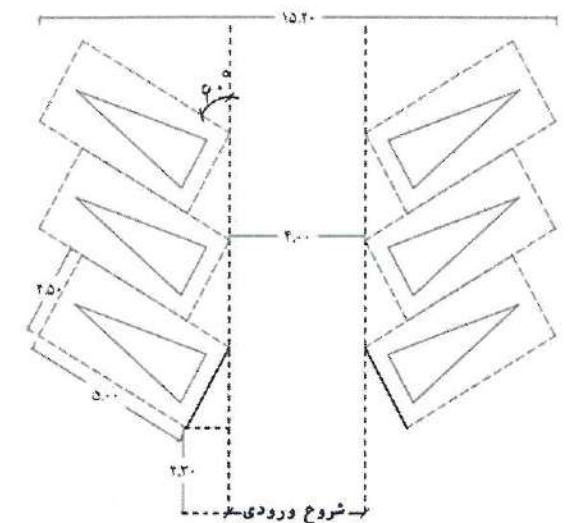
۶-۳۴- تأمین پارکینگ در ساختمان‌های واحد ارزش‌های تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) مورد نظر اداره کل میراث‌فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، که پس از احیاء مورد استفاده‌ی غیر مسکونی قرار می‌گیرند، الزامی نیست.

۶-۳۵- حداقل پهنهای راهروها، در کلیه‌ی پارکینگ‌ها، بر اساس زاویه‌ی قرارگیری خودرو، به شرح جدول زیر و تصاویر زیر است.

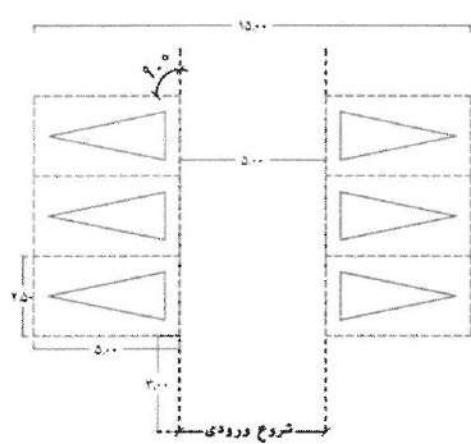
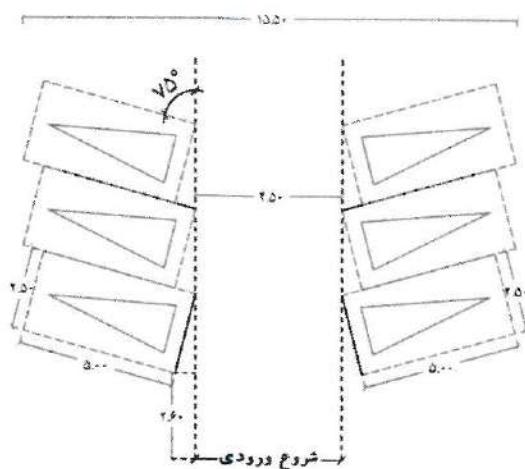
جدول شماره ۲۲: کمینه پهنهای راهروها در کلیه پارکینگ‌ها بر اساس زاویه قرارگیری خودرو

زاویه‌ی قرارگیری خودرو به درجه	کمینه پهنهای راهرو به متر
۴۵	۳/۵
۶۰	۴
۷۵	۴/۵
۹۰	۵

تصویر ۲۱: نمایش پارک خودرو با زاویه ۴۵ درجه



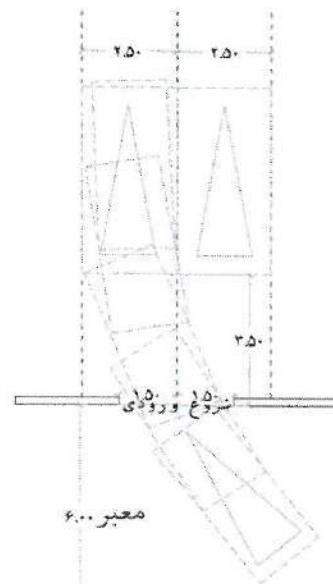
تصویر ۲۲: نمایش پارک خودرو با زاویه ۷۵ درجه

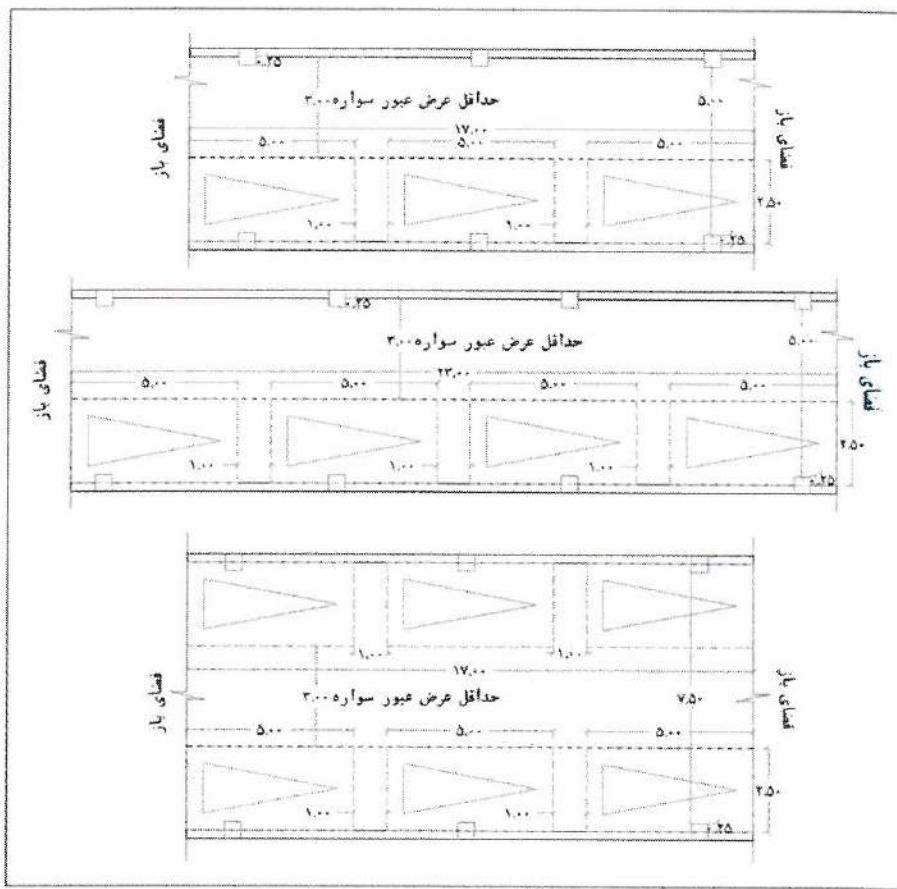


تصویر ۲۳: نمایش پارک خودرو با زاویه ۹۰ درجه

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 دوبل)

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

۶-۱۰-۳۶- ضوابط خاص احداث پارکینگ

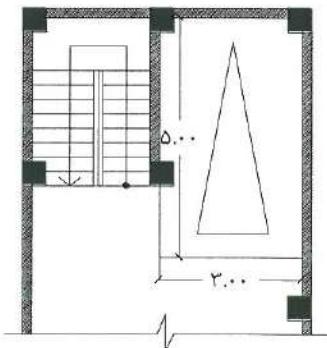
الف- ابعاد و مساحت های مورد نیاز پارکینگ

الف-۱- محل پیش بینی شده، برای یک واحد پارکینگ، بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد، مستطیل به ابعاد $۲/۵ \times ۵$ متر است.

تبصره شماره ۱ : در پارکینگ های سرپوشیده، با احتساب نصف عرض ستون، حداقل به مقدار $۰/۲۵$ متر که فاصله داخلی بین دهانه دو ستون $۴/۵$ متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه های ستون ها، به میزان $۲/۵$ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

تبصره شماره ۲ : حدائق عرض مفید و خالص مابین ستون ها، بدون احتساب عرض ستون (بدنه داخلی تمام شده) به ازای هر پارکینگ، باید حداقل $۲/۵۰$ متر، در نظر گرفته شود. در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ، دیوار باشد، عرض دیوار به دیوار آن باید حدائق 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، $12/5$ مترمربع برای محل توقف است 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 12 واحد و کمتر از آن $1/2$ متر، 13 واحد و بیشتر، $1/5$ متر 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 بلوک‌های آپارتمانی مسکونی با 12 واحد و کمتر، احتساب نصف عرض ستون حداکثر به مقدار $0/20$ متر، در مسیر عبور، بلامانع است و حداقل عرض مفید عبور، 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.

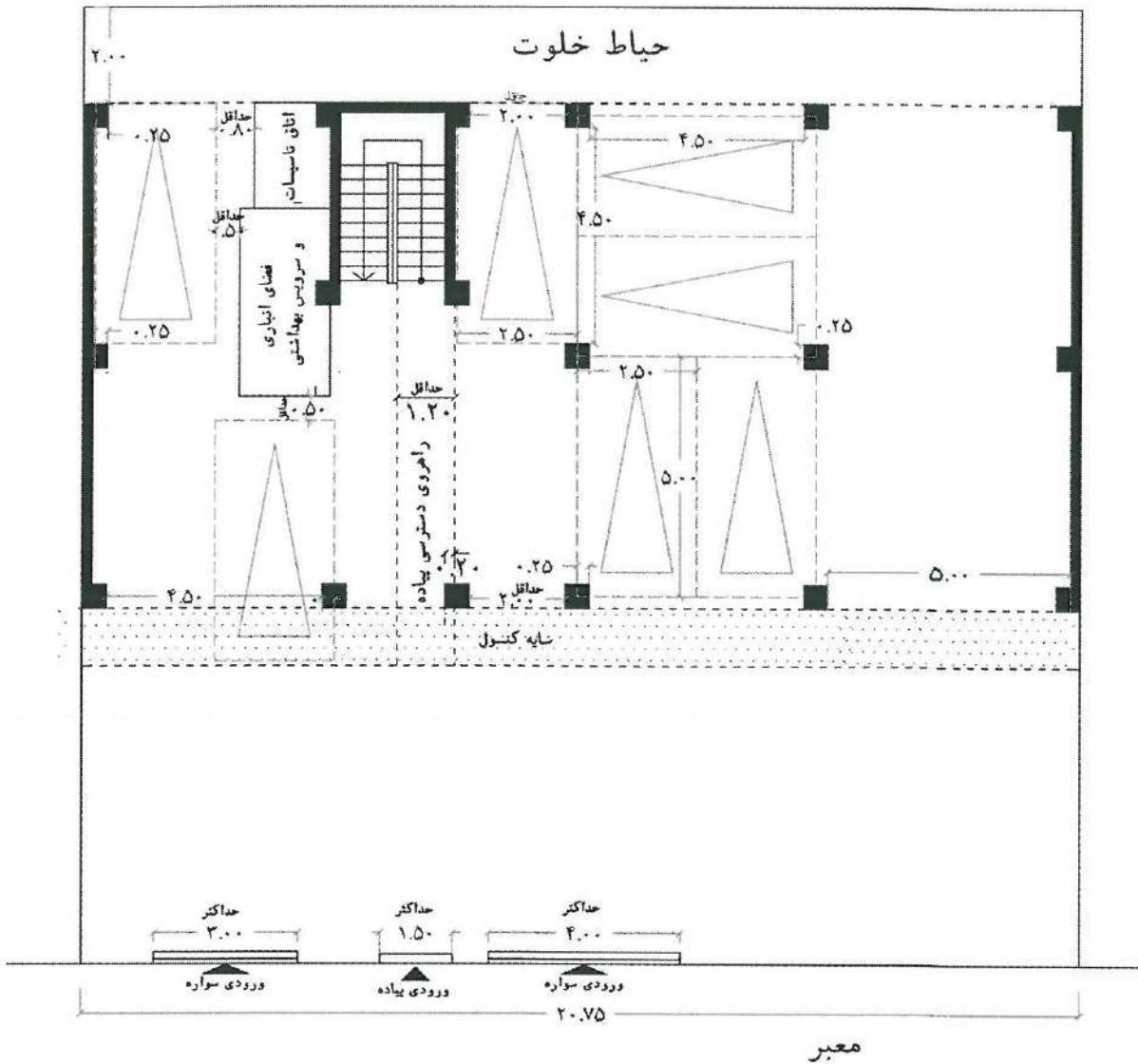
تبصره شماره ۳: در جانمایی و استقرار پارکینگ، در فضای مقابل درهای ورودی پیاده برای دسترسی به راه پله و در آسانسور، رعایت حداقل $1/2$ متر فاصله الزامی است.

الف-۴ در صورت جانمایی انبارها و اتاق تاسیسات در فضای پارکینگ، ضروری است راهرو و فضای مناسب و کافی جلوی انبارها، حداقل به مقدار $0/50$ متر خالص و جلوی اتاق تاسیسات به مقدار $0/80$ متر خالص، برای دسترسی به آن‌ها، اختصاص یابد.

تبصره: توقف خودروها در پارکینگ، نباید تراحمی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی ایجاد کند.



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



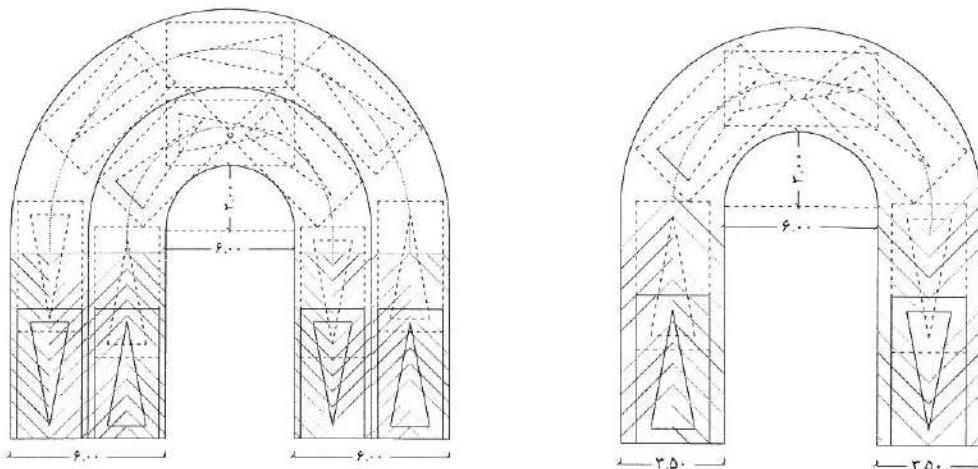
الف-۵ ارتفاع مجاز پارکینگ برای همه فعالیت‌ها، به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق از کف تا سطح زیرین سقف یا در صورت وجود تأسیسات یا عناصر سازه‌ای در زیر سقف، تا پایین‌ترین نقطه‌ی آن‌ها، حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر تعیین می‌گردد.

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

الف-۷ در پارکینگ‌های عمومی، عرض راه ورودی پارکینگ، همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده، در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌کند، از ۷/۵ متر نباید تجاوز کند.

ب- ضوابط شیب راهه

- ب-۱ رعایت حداکثر شیب راهه در کلیه پارکینگ‌ها، برابر مقررات ملی ساختمان، الزامی است.
- ب-۲ در کلیه شیب راهه‌ها، برای حداقل عرض مسیر یک طرفه‌ی ورود و خروج خودرو، تأمین $3/5$ متر عرض و برای مسیر دوطرفه، تأمین حداقل 6 متر عرض و برای قوس داخلی نیز تأمین حداقل شعاع 3 متر، الزامی است.



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

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

ب-۳ پیش‌بینی شیب راهه در فضای باز ساختمان (با ارائه 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، حداقل ارتفاع آزاد شیب راهه در بخش خروجی و ورودی، از پایین ترین نقطه‌ی سقف پارکینگ تا کف شیب راهه به میزان $2/20$ متر، الزامی است.

ب-۵ در قطعه‌هایی که سطح هر طبقه‌ی پارکینگ، بیش از 1000 مترمربع وسعت دارد، تأمین دو شیب راهه‌ی ورودی و خروجی، به عرض مفید حداقل $3/5$ متر یا یک شیب راهه به عرض مفید حداقل 6 متر، الزامی است.

ب-۶ توسعه‌ی شیب راهه‌ی 5 ستر سی پارکینگ، به خارج از مرز پلاک‌ها، بعد از رعایت عقب‌شینی و در فضای عمومی هم‌جاوار (فضای پیاده رو) ممنوع است.

پ- ضوابط زیرزمین

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



پ-۲ در بناهای مسکونی یا مختلط، به ازای هر ۱۲ واحد پارکینگ و کمتر، استفاده از یک جک بالابر خودرو مشروط به احداث شیب راهه و با رعایت مسائل 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 سریو شیده ادامه نیابند، تو سط نورگیر سقفی باز شو در حد حیاط محصور، با استفاده از مصالح شفاف مقاوم و غیرریزende در برابر ضریه و حرارت مجاز است.

ت- شرایط پذیرش کسری پارکینگ

چنانچه به دلایل مشروحه زیر، تأمین فضای پارکینگ در محل امکان پذیر نبوده و ایجاد آن نیز در مکان دیگر مفید نباشد، شهرداری می‌تواند نسبت به اخذ هزینه‌های مربوط به کسری پارکینگ، مصوب شورای اسلامی شهر رشت، اقدام و به صرف تأمین پارکینگ عمومی در همان منطقه برساند.

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

۲- ساختمان، در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان‌های 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 کوچه‌هایی قرار گرفته باشد، که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.

۵- ساختمان، در بر معبّری قرار گرفته باشد، که به علت شیب 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 محدوده‌ی تاریخی، پیاده راه و یا بازار قرار گرفته باشد.

۸- در فروشگاه‌های تجاری منفرد و تنها در زیرینه‌ی M114 برای حداکثر یک واحد پارکینگ تجاری و در صورت عدم امکان پیش‌بینی پارکینگ مناسب، شهرداری مجاز به اخذ عوارض کسری پارکینگ خواهد بود.

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

۱۰- هرگونه عوارض ناشی از کسری پارکینگ، در حساب ویژه‌ای که توسط شهرداری گشایش می‌یابد تجمعی می‌شود، تا صرف ساخت و تأمین پارکینگ‌های عمومی، در سطح شهر گردد.

۱۱- کسری پارکینگ، در زیرینه‌های S و M به میزان حداکثر ۲۰ درصد از مجموع جای پارک مورد نیاز و صرفاً از بخش پارکینگ‌های موظف، با پرداخت عوارض مربوطه و واریز آن در حساب ویژه برای احداث پارکینگ‌های عمومی توسط شهرداری، بلامانع است.



تبصره: چنانچه ۲۰ درصد تعداد پارکینگ مورد نیاز، کمتر از ۵۰٪ واحد باشد، پذیرش کسری حداقل یک واحد پارکینگ، از پارکینگ‌های مورد نیاز بخش غیرمسکونی، برای واحد مذکور، با اخذ عوارض مربوطه، مجاز است.

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

- ۱- نوع تصرف بنا به طور مثال استفاده‌ی تجاری از آپارتمان مسکونی
- ۲- افزایش تعداد واحدها اعم از مسکونی، تجاری و ...
- ۳- افزایش زیربنای واحدها، بیش از حد نصاپ متراژ 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 شهرداری‌ها نماید، پارکینگ مورد نیاز، بر اساس این ضابطه، محاسبه می‌گردد. تعداد پارکینگ، فقط برای سطوح فوق که بر خلاف پایان کار یا بلامانع صادره، تغییر یافته، محاسبه شده و شامل سایر بخش‌های 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، کر سی‌چینی و کف سازی، 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، صنایع دستی و گردشگری 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 معاونت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان تشکیل می‌شود.

کارگروه سیما و منظر شهری رشت: متشکل از سه نفر شامل ۱) مدیر شهر سازی و طرح‌های توسعه شهری 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 به عنوان عضو و دبیر. کارگروه در صورت داشتن دستور جلسه، هر دوهفته یکبار تشکیل شود.

نما: 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 حریم 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 ۶۰ درصد 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، جداگانه‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد.

نمای شیشه‌ای ناپیوسته: به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌شود که دارای سطوح شیشه‌ای باشد، که در ته سیمات ۲۰ مترمربعی آن، جداگانه‌هایی با مصالح دیگر، وجود داشته باشد.

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



ب-الزمات عمومی

۶-۱۱-۱- رعایت کلیه‌ی مفاد مصوبه ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در خصوص ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری، الزامی است.

۶-۱۱-۲- رعایت کلیه‌ی مفاد مصوبه ۱۳۹۳/۵/۱۹ دستورالعمل اجرایی نما و منظر شهری، در خصوص ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری، الزامی است.

تبصره: وظیفه‌ی بروزرسانی ضابطه فوق، به عهده‌ی کمیته‌ی ارتقای سیما و منظر شهری استان است که در صورت ویرایش و اصلاحات، پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵، ملاک عمل خواهد بود.

۶-۱۱-۳- رعایت اصول معماری منطبق بر بوم، اقلیم، فرهنگ و هویت شهر رشت، به عنوان اساس و پایه‌ی 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 اجرای دستورالعمل) قبل از صدور پروانه ساختمانی است و در این خصوص، اخذ تعهد از مالک، از سوی شهرداری برای ضمانت اجرا الزامی است.

تبصره: مهندسان عمار 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 بیان کار ساختمانی، موكول به ارائه‌ی چک‌لیست پیوست دستورالعمل بند یک صورتجلسه‌ی مورخ ۱۳۹۳/۵/۲۹ کمیسیون ماده پنج شهر رشت و گواهی مدیر شهرسازی و معماری منطقه، مبنی بر رعایت دستورالعمل یادشده و تأیید نهایی مدیر منطقه‌ی مربوطه خواهد بود.

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

تبصره ۳: گواهی عدم خلاف، برای صدور بیان کار ساختمانی، تو سط مدیر شهرسازی و معماری منطقه مربوطه، مشروط به تأیید نمای اجرا شده، منطبق بر نمای مبنای صدور پروانه و مجوزهای اصلاحی بعدی، صادر می‌گردد.

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. مصاديق 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 اجرایی کامل و با ذکر م شخ صات، شامل رنگ، نوع مصالح و با نمایش و ضعیت مجاوران، تهیه و ممهور به مهر و امضاء مهندس طراح معمار دارای پروانه اشتغال، به تأیید مرجع صدور پروانه ساختمان برسد.

تبصره ۱: در محدوده‌ی عرصه و حریم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری، طرح نمای ۱:۵۰ تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان نیز برسد.

۶-۱۱-۷- نمازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعه‌های مالکیت شمالی و دو طرف آن الزامی است و انجام آن بر عهده‌ی مالک بنای اشرافدار است.



۸-۱۱-۶- مصالح نما باید، به سازه‌ی ساختمان، دارای اتصال کافی و مناسب باشد، تا خطر جدا شدن و فرو ریختن نما، به وجود قیاید.

۹-۱۱-۶- در اجرای نماهای پرده‌ای (اصلی و جانبی) جزئیات فنی نحوه‌ی آتصال بنا به سازه‌ی ساختمان باید ارائه شود.

۱۰-۱۱-۶- در طراحی نما، رعایت ضوابط و مقررات مصوب مربوط به ساختمان‌های واقع در حريم بناهای ثبت میراث، الزامی است.

-

۱۱-۶- بر و کف ساختمان، باید مناسب و هم‌خوان با نمای کلی معابر و منظر شهری، باشد.

۱۲-۱۱-۶- منطقه‌ی شهرداری، مجاز است، طرح نمای ساختمان یا ساختمان‌های مجاور پلاک‌های متقارضی احداث ساختمان جدید را، در اختیار مالک قطعه‌ی مذکور قرار داده تا کلیه‌ی نکات مرتبط به رعایت ضوابط سیما و منظر، از جمله نماسازی، همچون تراز طبقات، پنجره و پیش‌آمدگی (در محدوده‌ی مالکیت)، مبنای طراحی و اجرای ساختمان جدید، قرار گیرد.

۱۳-۱۱-۶- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدن‌های گذرهای اصلی، به ترتیب الیت خط آسمان (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هریک از طبقات، حد بالای درهای ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میدان‌ها 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.

۱۴-۱۱-۶- درگاهی و لبه‌ی کف پنجره، نیم سوتون چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله‌های آب باران، پله یا شیب‌راه ورودی و دیگر عناصر ساختمانی، که در ارتفاع کمتر از $\frac{3}{5}$ متر از کف معبّر مجاور باشند، باید بیش از ۱۰ متر، در معبّر عمومی پیش‌آمدگی داشته باشند.

تبصره: برای ارتفاع بیش از $\frac{3}{5}$ متر، پوسته‌سازی بدون افزایش در سطح زیربنای ساختمان، به عمق حداقل $\frac{1}{5}$ متر از بدن‌هی معبّر اصلی و فضای باز پلاک بلامانع است.

۱۵-۱۱-۶- طراحی و اجرای آبچکان، قرنیز بام و کف‌پنجره‌ها، به منظور جلوگیری از لغزش آب باران بر روی سطح نما، ضروری است.

۱۶-۱۱-۶- طراحی و اجرای ازاره در خط پایه ساختمان، هماهنگ با شبیب زمین و ساختمان‌های مجاور، با انتخاب مصالح مناسب و مقاوم و قابل شستشو، الزامی است. در نماهای با مصالح سنگی، جداسازی ازاره از سطح نما، ضروری ندارد.

پ-رنگ و مصالح نما

۱۷-۱۱-۶- رنگ زمینه و غالب برای استفاده در بدن و نمای ساختمان‌ها، رنگ‌های روشن «سفید، کرم، بژ و آجری (به دلیل استفاده از سفال و آجر در ساخت و سازهای قدیمی و تاریخی چه در بدن و چه در بام)» است. تبصره ۱: استفاده از رنگ‌های روشن، شامل قهقهه‌ای روشن، اخرایی و گل‌بهی و مانند آن، با مصالح مناسب 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 : ۱- استفاده از رنگ‌های تیره با مصالح مناسب، حداکثر در ۵٪ سطح کل نمای ساختمان، مجاز است.

۶-۱۸-۱۱-۶- در محدوده‌ی مصوب بافت تاریخی شهر، حداقل ۶۰ درصد مصالح بدن و نمای کل ساختمان، باید با «آجر» با رنگ «آخرابی، سفید، کرم و بژ» با عرض حداقل پنج سانتی‌متر، نماسازی گردد.

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 ساختمان، مجاز است.

تبصره ۲ : استفاده از مصالح کامپوزیت، آلومینیومی یا چوب (طبیعی و مصنوعی با دوام بالا) در نماهای اصلی ساختمان‌های خارج از محدوده‌ی مصوب بافت تاریخی شهر، با رعایت ضوابط و نکات ایمنی، مناسب با نمای اصلی و با رنگ‌های مجاز مندرج در این ضوابط، حداکثر به میزان ۲۰ درصد سطح کل نمای ساختمان، مجاز است.

تبصره ۳ : استفاده از نماهای پرده‌ای، شامل کامپوزیت، آلومینیم، شیشه و موارد مشابه در ساختمان‌های عمومی و دولتی ممنوع است.

تبصره ۴ : استفاده از سرامیک مخصوص نمای ساختمان، مجاز و استفاده از سایر سرامیک‌ها، ممنوع است.
تبصره ۵ : جنس مصالح نما، در کلیه‌ی سطوح نمای ساختمان‌ها، باید قابل پاک‌سازی بوده و موجب آسودگی‌های زیست محیطی و بصری نشود.

تبصره ۶ : استفاده از مصالح غیرریزende و مقاوم در برابر ضربه، حرارت و صوت، مطابق استانداردهای ایران در کلیه‌ی ساختمان‌ها الزامی است.

۶-۱۹-۱۱-۶- در صورت استفاده از سنگ (طبیعی یا مصنوعی)، اجرای اسکوپ، به منظور جلوگیری از خطر سقوط مصالح و رعایت ضوابط و نکات ایمنی، ضروری است. مسؤولیت صحت اجرای اسکوپ، بر عهده‌ی ناظر معماری ساختمان است.

۶-۲۰-۱۱-۶- 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 کارخانه‌ی سازنده برسد).

۶-۲۱-۱۱-۶- میزان سطح شیشه‌ی پنجره‌ها و بازشوهای 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 تمهدات مناسب (به منظور جلوگیری از ریزش احتمالی)، امنیت ساکنان و عابران تأمین شود.

تبصره ۲ : استفاده از نماهای شیشه‌ای پیوسته، در ساختمان‌های مسکونی مشرف به معابر، ممنوع است.
تبصره ۳ : در صورت استفاده از نمای شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های غیرمسکونی، عقب‌سازی مناسب جداره در طبقات، از حد پیاده‌رو، به منظور کاهش خطرات ناشی از ریزش مصالح، الزامی است. ضمن آن که سطح شیشه‌ای نما، نباید از ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان، تجاوز نماید.

تبصره ۴ : استفاده از نمای شیشه‌های رفلکس، در نمای اصلی و جانبی کلیه‌ی ساختمان‌ها، با هر نوع کاربری، ممنوع است.



۶-۱۱-۲۲- استفاده از فرم‌های نامناسب و غیرمتعارف، نقش گجبری و موارد مشابه در نمای ساختمان و به کارگیری رنگ‌های تند و غیر منطبق و نامتناسب با مبانی و اصول شهرسازی و معماری شهر رشت، ممنوع است.

۶-۱۱-۲۳- نوع مصالح نمایانهای مشرف به کلیه قطعه‌های مالکیت شمالی و مجاوران شرقی و غربی، باید هماهنگ و متناسب با نمای اصلی بناهای مذکور (مجاوران) اجرا گردد. در هر صورت نمای مذکور و نمایانهای جانبی ساختمان‌هایی که از معابر و فضاهای عمومی و ... قابل رویت هستند، الزاماً باید به انجام نمایانهای 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 نمایانهای 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 خواهند 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 نمایانهای ساختمان، با ارائه جزئیات اجرایی و در انتظامی کامل با مفاد این گزارش و تأیید در مرجع مربوطه (کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر استان)، بلامانع است.

تبصره ۳: در بناهای عقب‌ساز، دیوار یا دیواره‌ی رو به معبّر، جزو نمای اصلی ساختمان، محسوب می‌شود.

۶-۱۱-۲۴- ایجاد سایه روشن، از طریق عقب نشینی یا جلوآمدگی 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 شیپراهم) و همچنین بازشوی درها به خارج از حد مالکیت قطعه ممنوع است.

۶-۱۱-۲۶- برای ایجاد محصوریت فضاهای آزاد قطعه‌های مالکیت و همچنین سقف ورودی‌ها، 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 و کف پنجره (O.K.B.) توجه شود.

تبصره: به منظور جلوگیری از سقوط انسان، احداث دست انداز جان‌بنای 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 (سرویس‌های بهداشتی) ممنوع است و لازم است این سطوح با تمهیدات فنی مناسب پوشیده شود.

۶-۱۱-۲۹- در نمای کلیه قطعه‌های مالکیت، باید محل مناسب برای نصب و استقرار حفاظه‌های کرکره‌ای- نرده‌ای و همچنین سایه‌بان‌ها و چارچوب درهای ریلی و موارد مشابه در داخل قطعه‌ی مالکیت، به نحوی پیش‌بینی شود، که از حد مالکیت، تجاوز ننماید و در حریم معتبر مجاور، دخل و تصرفی ننماید.

ث-بام

۶-۱۱-۳۰- احداث سطح شیبدار با مصالح منطبق با اقلیم منطقه در کلیهی ساختمان‌ها، در شهر رشت، الزامی است، این سطح می‌تواند در کل بام یا بخشی از آن، اجرا شود.

۶-۱۱-۳۱- 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- در اجرای موتورخانه‌ی آسانسور که با حداقل ارتفاع مطابق ضوابط فنی مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله‌های برقی)، بالاتر از آخرین سقف قرار می‌گیرد، لازم است، نسبت به نماسازی جداره‌ها، هماهنگ با نمای اصلی ساختمان، اقدام شود. شیبدندی بام اتاقک، باید هماهنگ با، شیبد بام باشد.

۶-۱۱-۳۳- اجرای بام سبز، مشروط به بررسی در مراجع مسؤول و با ارائه‌ی جزئیات، به منظور عایق‌بندی و تخلیه‌ی آب مجاز است.

۶-۱۱-۳۴- استفاده از ورق آزبستی (ایرانیت) و حلب فاقد رنگ، در پوشش سقف ساختمان‌ها ممنوع است.

۶-۱۱-۳۵- مصالح مورد استفاده در پوشش سقف، باید الزاماً رنگی و در هماهنگی با نمای ساختمان باشد.

۶-۱۱-۳۶- با توجه به شیبدار بودن سقف، در شهر رشت، پیش‌آمدگی سقف، نسبت به حد مالکیت و جداره‌ی ساختمان، در بیرکلیهی گذرهای موجود در شهر رشت، با فاصله‌ی حداقل ۳/۵ متر از کف گذر مجاور و حداقل به میزان ۱/۱۰ متر و حداقل ۰/۸ متر، مجاز است.

ج-تأسیسات

۶-۱۱-۳۷- تعبیه‌ی لوله و کانال‌های تا سی سانتی پوسته‌های خارجی بنا (نمای اصلی و جانبی) به صورت نمایان و یا بیرون‌زدگی، ممنوع است.

۶-۱۱-۳۸- ایجاد ناوданی و مجاری آبرو، در معرض رویت، در معابر عمومی، تحت هیچ عنوان، مجاز نیست.

۶-۱۱-۳۹- تاسیسات ساختمان (چیلر، کولر و کانال کولر، اسپیلیت و ...) الزاماً باید با رعایت حداقل فاصله‌ی ۲ متری از بر گذر یا فضای آزاد قطعه‌ی مالکیت مجاور، در محدوده‌ی مالکیت و در محل مناسب و غیرقابل رویت و مشاهده از معابر و فضاهای عمومی و مالکیت‌های هم‌جاوار، جانمایی و نصب گردد.

تبصره: در صورت نصب تأسیسات اشاره شده در بالکن و سایر فضاهای فرورفتہ در بدنه‌ی ساختمان، لازم است از دیوارهای نیمه شفاف یا مشبك، برای پوشاندن آن‌ها، استفاده شود.

۶-۱۱-۴۰- ارتفاع بیرون‌زدگی اتاق آسانسور از کف بام قطعه‌های مالکیت، باید مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر گرفته شود و از معابر اصلی، دید نداشته باشد.

۶-۱۱-۴۱- جانمایی محل استقرار تأسیسات 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-الحقائق و سایر

۶-۱۱-۴۲- استقرار تابلوهای عمود بر سطح نما ممنوع است. استقرار تابلوهای جانمایی شده در سطح نما، در خارج از



حد قطعه‌ی مالکیت در حریم معابر، فضاهای عمومی و ... بیشتر از ۱/۳ متر ممنوع می‌باشد.

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.

تبصره: در صورت عدم وجود طرح‌های مصوب، باید 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.

۴۴-۱۱-۶- محل نصب تابلوهای کلیه‌ی بناء، باید در طرح معماری بناء، پیش‌بینی گردد و پس از احداث بناء 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.

۴۵-۱۱-۶- اجرای نوشتہ‌ها و نقاشی‌ها، در بدنه‌های جانبی بناء‌های جدید و استقرار تابلوهای راهنمایی بناء‌های عمومی و خدماتی، در حریم معابر، مگر در مواردی که به تأیید سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری زیباسازی شهرداری رسیده باشد، ممنوع است.

۴۶-۱۱-۶- در تراس‌های مجاور گذرها و همچنین فضای باز قطعه‌ی مالکیت، ایجاد حداقل ۱۰ سانتیمتر، دست‌انداز به منظور جلوگیری از ریخت مایعات، بر نمای ساختمان، الزامی است.

۴۷-۱۱-۶- استفاده از گل جای (Flower Box) در لبه‌ی بالکن یا در پای پنجره‌ها، مشروط بر اتصال ثابت به سطح نما، عایق‌بندی و پیش‌بینی خروج آب، در هماهنگی با نمای ساختمان، مجاز است.

۴۸-۱۱-۶- در اجرای دیواره یا نردی بالکن رو به گذرها و عرصه‌های عمومی، استفاده از مصالح غیرشفاف، الزامی است. به نحوی که فضای پشت دیواره یا نردی، قابل روئیت نباشد.

۴۹-۱۱-۶- پوشش درز انقطاع ساختمان، از سمت نما، با استفاده از مصالح مناسبی که از نظر سازه‌ای، به عملکرد درز، آسیبی وارد نشود، الزامی است.

۵۰-۱۱-۶- در هنگام احداث ساختمان، در مجاورت ساختمان‌هایی که در زمان ساخت، درز انقطاع در حد آن ملک رعایت شده ولی مالک، اقدام به پوشش آن نکرده است، باید توسط سازنده‌ی اخیر، پوشانده شود.

۵۱-۱۱-۶- طرح نورپردازی کلیه‌ی ساختمان‌های تجاری، عمومی، دولتی و مراکز تفریحی و همچنین ساختمان‌های واقع در مجاورت خیابان‌های با پهنانی کمینه‌ی ۳۰ متر و بافت تاریخی مصوب باید تهیه و به تصویب مراجع ذیصلاح (کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر استان) برسد.

تبصره ۱: نورپردازی، باید در جدارهای کاذب نما جانمایی و به صورت نورهای متتمرکز و موضعی انجام شود.

تبصره ۲: نورپردازی کلیه‌ی ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم بناء‌های ثبت شده میراثی، پس از تأیید سازمان متولی بافت تاریخی به تأیید نهاد قانون‌گذار (کمیته‌ی ارتقای کیفی سیما و منظر استان) برسد.

تبصره ۳: تأیید طرح و اجرای نورپردازی، در نمای ساختمان‌های ثبت میراث، منح صرأ به عهده‌ی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان است.

۵۲-۱۱-۶- نمازایی مجدد یا ترمیم نمای موجود ساختمان‌های رهاسده و فرسوده‌ی مجاور گذرها با پهنانی کمینه‌ی ۲۰ متر، که در طول زمان مستهلك و نازیبا شده‌اند، باید توسط مالکان انجام شوند. در غیر این صورت،



شهرداری راً سأ نسبت به اصلاح نما اقدام می نماید. بدیهی است که، هزینه‌ی بهسازی انجام شده از سوی شهرداری، بر اساس ضوابط، باید از مالک اخذ شود.

تبصره: مرجع تشخیص فرسودگی نما، منطقه‌ی شهرداری یا سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری است.

۶-۵۳-۱۱-۶- نصب هرگونه سایه‌بان یا آفتاب‌گیر، بر جداره‌های ساختمان، نسبت به حد مالکیت و حتی داخل محدوده‌ی مالکیت، که از بیرون قابل رویت باشد، در کلیه‌ی نقاط شهر رشت، ممنوع است. به جای آن، ایجاد کفپنجه‌ی یا فرورفتگی در بازشوها، توصیه می‌شود.

۶-۵۴-۱۱-۶- احداث سایه‌بان سرا سری دائمی یا متحرک، در طول گذرهای با عملکردهای فعالیتی (پهنه‌های M و S) آن هم فقط برای طبقه‌ی همکف و تنها با نظر مساعد سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری رشت یا طرح‌های شهری مصوب، بلامانع است.

۶-۵۵-۱۱-۶- صدور گواهی پایان کار ساختمانی، منوط به انطباق مراحل اجرای نما، با نقشه‌های مصوب و چکلیست دستورالعمل اجرایی نما و منظر شهری الزامی است.

۶-۵۶-۱۱-۶- نصب داربست‌های فلزی، نباید به مستحبثات عمومی در حاشیه‌ی محور پیاده و سواره، از قبیل چراغ‌های برق و روشنایی، کافوها و سیمه‌های برق، تلفن و ... آسیب رساند. در صورت وقوع هر نوع حادثه، مالک موظف است هزینه‌ی کلیه‌ی خسارت وارد آمده را پرداخت نماید. بدیهی است صدور پایان کار ساختمانی، منوط به رعایت این بند است.

۶-۵۷-۱۱-۶- نقشه‌های مورد نیاز نمای ساختمان (وفق بند ۴-۱۱-۶ همین گزارش) برای صدور پروانه ساختمانی، شامل موارد زیر است:

- نقشه‌ی نمای جبهه‌های اصلی، با ارائه مشخصات رنگ، نوع و جنس مصالح و نحوه‌ی باز شدن در و پنجره
- نقشه‌ی نماهای جانبی
- نقشه‌ی نمایش وضعیت مجاوران (حدائق یک پلاک مجاور از هر طرف) با برداشت کدهای ارتفاعی آنها و ترسیم در نقشه نمای پیشنهادی
- نقشه‌ی ورودی ساختمان
- نقشه‌ی نما در ساختمان‌های دارای جبهه‌ی رو به رودخانه‌های شهر
- جزئیات نحوه‌ی اتصال نما به سازه‌ی ساختمان، در صورت اجرای نمای پرده‌ای
- نقشه‌ی 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



۱۲-۶- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی دسترسی‌ها

در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر رشت کلیه گذرهای تر سیم شده و ملاک عمل برای هرگونه 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 موكول به تهیه نقشه‌های اجرایی و جزیات شهرسازی است.

۱-۱۲-۶- حداقل عرض گذرهای با محدودیت ترافیک سواره (پیاده) باید به نحوی در نظر گرفته شود، که امکان دسترسی‌های اضطراری و ویژه‌ی وسائط نقلیه امدادی به همراه امکان عبور پیاده با حداقل عرض همچوواری وسیله نقلیه امدادی ممکن باشد (بر اساس نقشه‌های طرح تفصیلی).

۲-۱۲-۶- حداقل عرض معابر بن‌بست احداثی جدید، در تفکیک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۸ متر (براساس جدول شماره ۲۳) است.

جدول شماره ۲۳- ضوابط احداث گذرهای بن‌بست جدید در تفکیک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع

حداقل عرض بن‌بست (متر)	طول معبر (متر)
۸	کمتر از ۵۰ متر
۱۰	۵۰-۱۰۰
۱۲	۱۰۰-۱۵۰
گذر بن‌بست ممنوع است	بیشتر از ۱۵۰ متر

تبصره ۱: احداث معابر بن‌بست جدید با طول بیش از ۱۵۰ متر در تفکیک‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ممنوع است.

تبصره ۲: حداقل عرض معابر بن‌باز در تفکیک‌های جدید، نباید از حد نصابهای اعلام شده در جدول شماره ۱۵ کمتر باشد.

۳-۱۲-۶- عرض گذرهای بن‌بست واقع در داخل محدوده‌ی مصوب بافت تاریخی شهر رشت، چنان‌چه طول آن‌ها، کمتر از ۱۰۰ متر باشد، حداقل عرض ۶ متر و با طول بین 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، صنایع دستی و گردشگری استان در نظر گرفته شود.

تبصره: در محدوده‌ی مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی و محورها و گذرهای تاریخی واقع در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر رشت، گذرهایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی تعیین نشده‌اند، برای معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر، با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های تاریخی و محورها و گذرهای تاریخی و با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تصمیم‌گیری می‌شود.

۴-۱۲-۶- 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 ۲۴ الزامی است.

جدول شماره ۲۴ - ضوابط احداث گذر و دسترسی در بافت‌های موجود خارج از محدوده مصوب بافت تاریخی شهر رشت

حداقل عرض گذر بنیست (متر)	حداقل عرض گذر بنیست (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 بنیست در شهر رشت ۱۵۰ متر است و طول‌های بیش از آن باید بنی‌باز شوند.
 ۶-۱۲-۵-۱- احداث دور برگردان، در انتهای گذرهای بنیست، با طول ۱۰۰ متر و بیشتر، به ابعاد حداقل 12×12 متر، الزامی است.

تبصره ۱: در بنیست‌های دارای طول ۷۰ تا ۱۰۰ متر، در صورت عدم وجود دسترسی بنیست فرعی دیگر در داخل گذر، احداث دور برگردان در انتهای این گونه بنیست‌ها با ابعاد حداقل 12×12 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 شبکه‌ی ملاک عمل شهرداری و خط پروژه مصوب و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ ترسیم شده است. در هر صورت شهرداری رشت مکلف است ذسبت به تهییه 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 مکتسپه به تصویب کمیسیون ماده پنج برساند.

۶-۱۲-۷- در نقشه‌های مصوب طرح تفصیلی در معابری که دارای عرض متغیر هستند، حداقل عرض نوشته شده در قسمت‌های با عرض بیشتر، ملاک عمل نبوده و عرض این قسمت‌ها براساس خط بدنه ترسیم شده تعیین می‌گردد. بدیهی است و اگذاری 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- پیغامبر و گذرهای اصلی و فرعی مشخص شده در نقشه‌های مصوب طرح بازنگری طرح تفصیلی شماتیک بوده و باید براساس ضوابط و مقررات مربوط به پیغامبر و گزارش آمده است، رعایت و اجرا گردد.

تبصره ۱: در محل تقاطع معابر و گذرهای اصلی و فرعی که در نقشه‌های مصوب شبکه معابر طرح تفصیلی فاقد پیغامبر است، رعایت و اجرای پیغامبر اساس ضوابط و مقررات مندرج در این گزارش الزامی است.

تبصره ۲: شبکه معابر و گذرهای اصلی و فرعی واقع در عرصه و حرائمه محوطه‌ها و بناهایی واجد ارزش تاریخی و معماری و گذرها و محورهای تاریخی که در نقشه‌های مصوب طرح، به صورت پیاده در نظر گرفته شده و فاقد پیغامبر هستند یا مشمول ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می‌گردند، مشمول مفاد مندرج در تبصره ۱ فوق الذکر نمی‌شوند.

۶-۱۲-۹- در خصوص گذرهای اختصاصی رعایت موارد زیر الزامی است:



الف) گذرهای اختصاصی که در آنها تا سی سانت زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) وجود ندارد یا پیش‌بینی نشده است، مشروطه به این که جزو گذرهای عمومی قرار گیرد و تعريف آنها مطابق ضوابط و 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 تا سی سانت زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) است، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، در خصوص عرض و طول معابر و نحوه تعريف آنها، الزامی است. در این حالت گذر اختصاصی، به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

۶-۱۰-۱۲-۶ 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)

۶-۱۱-۱۲-۶ 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 مختلط نگردد.

۶-۱۲-۱۲-۶ در معابر دسترسی پیاده، پارک اتومبیل ممنوع است.

تبصره: عبور وسایط نقلیه‌ی امدادی (آمبولانس- آتش‌نشانی و خدمات ایمنی) برای ایفای نقش خود از قاعده‌ی پیش‌گفته مستثنی هستند.

۶-۱۳-۱۲-۶ انشعاب کلیه گذرهای فرعی، که در طرح تفصیلی ترسیم نشده‌اند، باید در صورت امکان، از گذرهای هم‌رده 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 تسلیل 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)

۶-۱۴-۱۲-۶ احداث رواق در معابر اصلی براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

۶-۱۵-۱۲-۶ تخریب سایه‌های موجود، مگر با کسب مجوز و موافقت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، مشروط به بازسازی سایه براساس طرح تایید شده توسط آن اداره کل، مجاز نیست.

۶-۱۶-۱۲-۶ داخل محدوده‌ی بافت تاریخی، احداث هر گونه پل هوایی سواره‌رو ممنوع است.

۶-۱۷-۱۲-۶ تعريف گذرهای فرعی و انهر (دایر- متروکه) که در نقشه‌های مصوب طرح تفصیلی فاقد خط بدن و تعريف 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 بستر و حریم نهرها (دایر و متروکه) سازمان آب منطقه‌ای است.

۶-۱۸-۱۲-۶ احداث گذرهای جدید، به منظور تقسیم بندی و تفکیک اراضی به منظور کاربری‌های مسکونی، باید پس از کسب مجوزهای لازم از شهرداری، صورت پذیرد.

۱۹-۱۲-۶- دسترسی سواره به شریانی درجه یک، از هر نوع کاربری به جزکاربری‌های با مقیاس شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها، ممنوع است. (مگر آنکه تنها راه دسترسی آن باشد).

۲۰-۱۲-۶- محل احداث هر گونه پل بر روی جوی‌های کنار گذرها، به منظور تامین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها، باید با نظر و موافقت شهرباری باشد.

۲۱-۱۲-۶- دسترسی سواره‌ی پارکینگ قطعه‌های مالکیت بر خیابان‌ها، با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر، که امکان دسترسی ثانویه از معابر بن‌باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را دارد، صرفاً از طریق دسترسی ثانویه مجاز است و از خیابان اصلی ممنوع می‌باشد و دسترسی آن‌ها به خیابان، صرفاً باید برای عبور پیاده محدود گردد (یک در برای هر قطعه در سمت خیابان حداقل ۱/۵ متر).

تبصره: در کلیه کاربری‌هایی که تعداد پارکینگ‌های آن بیشتر از ۲۵ جای پارک باشد اخذ دسترسی از خیابان‌های اصلی و گذرهای جانبی و ثانویه بن‌باز 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 پارک‌های عمومی (محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ...) مجاز نیست.
۲۳-۱۲-۶- بازشو در ساختمان‌ها، نباید به سمت گذرها باز شود.

۲۴-۱۲-۶- احداث رمپ و پله، در خارج از محدوده مالکیت و در محدوده پیاده‌رو و معابر برای دسترسی به قطعه‌های مالکیت، ممنوع است.

۲۵-۱۲-۶- احداث و نصب در ماشین رو، در پیخهای قطعه‌های مالکیت و ساختمان‌ها ممنوع است و موارد موجود الزاماً باید در زمان نوسازی و بازسازی جایجا شود.

۲۶-۱۲-۶- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح کلیه معابر و عرصه‌های عمومی ممنوع است.
۲۷-۱۲-۶- همزمان با ارائه و تصویب خط بدنی معابر با عرض ۲۴ متر و بیشتر در کمیسیون ماده ۵ لازم است، مقطع عرضی و طرح هندسی معتبر نیز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۲۸-۱۲-۶- مقطع عرضی گذرهای با ارزش تاریخی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص شده یا تو سط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مشخص شده براساس پژوههای طراحی شهری که به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسد، تعیین خواهد شد.

۲۹-۱۲-۶- رعایت ضوابط مناسب سازی برای معلومان و افراد کم توان جسمی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه مکان‌های عمومی و فضاهای شهری و میدان‌ها و معابر پیاده و سواره و بوستان‌ها الزامی است.

۳۰-۱۲-۶- گذرهایی که در طرح تفصیلی، اتصال آن‌ها به گذرهای اصلی، در نظر گرفته نشده است، باید تدریجاً بوسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی و کاشت درخت، از سمت گذرهای اصلی بن‌بست گرددند.

۳۱-۱۲-۶- ایجاد دسترسی قطعه‌های مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه بزرگراه‌ها، مجاز نیست، مگر در مواردی که یک گذر دسترسی (کندررو) به موازات گذر اصلی در مابین فضای سبز حاشیه و قطعه‌های مالکیت، مطابق

مقطع عرضی مصوب، با عرض حداقل ۱۲ متر و با پوشش گیاهی متراکم اختصاص داده شود. در این صورت مسیر خیابان اصلی، تنها به تندرو اختصاص خواهد یافت.

۳۲-۱۲-۶- پیش‌بینی و جانمایی ایستگاه‌های اتوبوس، در حاشیه‌ی شبکه ارتباطی سواره اصلی، در انطباق و ارتباط با مسیر پیاده‌روها، الزامی است.

۳۳-۱۲-۶- عرض موجود گذرهایی که در یکی از دو طرف 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، صنایع دستی و گردشگری استان، باید از سمتی صورت گیرد که به این گونه بناها و بدندها آسیبی وارد نگردد، قسمت‌هایی از گذر که در دو طرف آن و مقابله یکدیگر، بنا و بدندهای تاریخی وجود دارد یا دارای سقف است، از این قاعده مستثنی است.

۳۴-۱۲-۶- کاشت یک ردیف درخت، از نوع مناسب (منطبق با اقلیم منطقه و سایه‌دار) در گذرها با عرض ۸ متر به منظور ایجاد سبزیگی و سایه در تابستان، توصیه می‌گردد و در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر الزامی است. تبصره ۱: در گذرهای شرقی- غربی، کاشت ردیف درخت مذکور، در سمت شمال گذر و با فاصله حداقل یک متر از قطعه‌های مالکیت شمالی (در به حیاط) و به جهت آفتاب‌گیری بهتر درخت ایجاد گردد.

۳۵-۱۲-۶- در اجرای گذرها و دسترسی‌های جدید و اصلاح مقاطع گذرهای موجود باید براساس معیارهای فنی مصوب، فضای عبور عابر پیاده، عبور دوچرخه، فضای سبز و فضای پارک موقت اتومبیل در دسترسی‌ها، در نظر گرفته شود.

۳۶-۱۲-۶- احداث تقاطع‌های غیرهمسطح به صورت روگذر در محدوده‌ی بافت تاریخی ممنوع است. تبه صره: 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.

پنج

پنج عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را، که در نبش دو معبر قرار دارد، به منظور ایجاد دید مناسب و ایمن‌سازی، حذف نموده و آن را جزو فضای شهری قرار می‌دهد. میزان پنج، 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 پنج، برای دید بهتر عابران پیاده و رانندگان ایجاد پنج در ساختمان‌های واقع در محل تقاطع دسترسی‌ها، الزامی است.

۳۷-۱۲-۶- پنج 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 پنج، نباید از یک متر کمتر باشد.

۳۸-۱۲-۶- پنج دو گذر 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.



۱۲-۶-۳۹- 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.

۱۲-۶-۴۰- پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین‌رو و عرض آن‌ها کمتر یا مساوی با ۴۰ متر است، طبق جداول سه گانه ۲۷ و با توجه به زاویه‌ی تقاطع تعیین می‌گردد.

۱۲-۶-۴۱- پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۴۵ متری توسط واحد فنی شهرداری (ضمن رعایت حداقل طول پخ در جداول ۲۵ تا ۲۷) تهیه و برای تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

۱۲-۶-۴۲- در تقاطع‌های گذرهای کمتر از ۳۰ متر، طول پخ با توجه به عرض کندرو از روی جدول شماره ۲۶ همین دفترچه تعیین می‌گردد.

۱۲-۶-۴۳- پخ یک گذر با حراجم (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) برا ساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۲۵ تا ۲۷ همین گزارش تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۱۲-۶-۴۶ این گزارش عمل شود.

۱۲-۶-۴۴- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه باید طرح اجرایی توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

۱۲-۶-۴۵- در صورتی که مساحت مثلث متساوی‌الساقین که برآسas پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبتی به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

۱۲-۶-۴۶- چنان‌چه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ‌ها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۱۲-۶-۴۷- در مورد پخ دور برگردان‌ها، به علت آن که وجود دوربرگردان، دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می‌باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر، عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

۱۲-۶-۴۸- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبور دیگری تقاطع دارند، طول پخ یک پنجم عرض معبور کوچک‌تر و ملاک عمل خواهد بود.

۱۲-۶-۴۹- پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می‌باشد: پخ‌های واقعی در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در شهرداری مورد تایید قرار گرفته باشد، ملاک عمل است.

۱۲-۶-۵۰- جهت تعیین پخ معاابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذرهای بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می‌شود.

۱۲-۶-۵۱- در صورتی که اتصال معاابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۱۲-۶-۵۲- در تقاطع ۴ شاخه، چنان‌چه بزرگ‌ترین پخ، بر مبنای نقشه ثبتی یا پروانه صادره، از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگ‌تر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه‌های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدینه‌است،

پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه، با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی است.

جدول شماره ۲۵: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع کمتر از ۷۰ درجه							
LA LB	۱۱/۹ تا ۱۵	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵	۴۵ تا ۴۰
۵-۱۱/۹	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۲-۱۷/۹	۴/۵	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	۲۵
۳۵-۳۹/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰-۴۵	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۲۶: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه							
LA LB	۱۱/۹ تا ۱۵	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵	۴۵ تا ۴۰
۵-۱۱/۹	۳/۵	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 ۲۷: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع بیشتر از ۱۱۰ درجه							
LA LB	۱۱/۹ تا ۱۵	۱۷/۹ تا ۱۲	۲۴/۹ تا ۱۸	۲۹/۹ تا ۲۵	۳۴/۹ تا ۳۰	۳۹/۹ تا ۳۵	۴۵ تا ۴۰
۵-۱۱/۹	۳	۳/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵
۱۲-۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۷	۸
۱۸-۲۴/۹	۴/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵-۲۹/۹	۴/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰-۳۴/۹	۴/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۹	۱۷
۳۵-۳۹/۹	۴/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰-۴۵	۴/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

توجه

- تقاطع خیابان‌های با عرض بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوز میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های با عرض کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوز و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.

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

۳- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو + پیاده‌رو با معتبر کمتر از ۳۰ متر در جدول مجبور استخراج شود.

۶-۱۲-۵۳- بر اساس مندرجات این گزارش اعمال پخ در کلیه‌ی قطعه‌های مالکیت، مگر در محدوده‌ی بافت مصوب تاریخی (بر اساس اعلام نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری) و الزامی است.



مشاور نقش جهان - پارس
Naqsh-e Jahan-Pars Consultants

صفحه

۱۰۳

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت

۱۳-۶- ضوابط و مقررات مربوط به عرصه و حریم‌های ساختمان‌ها و محوطه‌های تاریخی

الف- ضوابط و مقررات عام

هرگونه ساخت و ساز در محدوده‌ی بافت تاریخی مصوب شهر تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی بافت تاریخی شهر رشت از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، با نظر اداره کل یادشده، صورت گیرد.

۱-۱۳-۶- 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 استاد طرح بازنگری طرح تفصیلی مشخص شده‌اند و همچنین بناهایی که در آینده تو سط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری شنا سایی و ثبت شود یا به تصویب کمیسیون ماده ۵، بررسی لازم است، با توجه به اصول، مبانی و ارزش‌های معماری و شهرسازی این محوطه‌ها و رعایت دقیق مسائل همگواری با محوطه‌ها و بناهای با ارزش تاریخی و معماری با اخذ نظر از آن اداره کل، 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.

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 و مرمت آن، با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان 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 ثبت نشده، مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و احیا و مرمت آن، براساس نظر آن اداره کل 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

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، صنایع دستی و گردشگری استان 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: قطعه‌های مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری واقع در عرصه بازار 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 آن اداره کل، در آن‌ها انجام پذیرد.



مشروط بر این که اقدامات مذکور، منجر به افزایش سطح زیربنا و احداث بنای جدید نگردد، مشمول تامین پارکینگ و عوارض و کسر پارکینگ، نمی‌شوند.

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 تامین پارکینگ باید از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، استعلام و نظرخواهی گردد.

تبصره ۴: در کلیه‌ی قطعه‌های مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران (یا ثبت نشده) با کاربری تجاری، رستوران، سفره‌خانه و پذیرایی - تفریحی، تامین پارکینگ، در صورت امکان در قطعه‌ی مالکیت و در غیر این صورت، در فاصله‌ی 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.

۱۳-۴-۶-به منظور حمایت و تشویق و ترغیب به احیا، مرمت و بازنده سازی بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری، استفاده مسکونی و صرفاً سکونت در قطعه‌های مالکیت واجد ارزش تاریخی و معماری (اعم از ثبت شده یا ثبت نشده) مشروط به حفظ کالبد بنای تاریخی و بدون افزایش سطح زیربنا و عدم احداث و الحاق بنای جدید و در صورت احیا و مرمت بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بر مبنای نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و عدم امکان تامین پارکینگ، در قطعه‌های مالکیت مذکور، الزامی به تامین پارکینگ وجود ندارد.

۱۳-۵-۶-هر گونه دخل و تصرف، تعمیرات و تغییرات، در عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های با ارزش از نظر تاریخی و معماری، صدور پروانه‌ی ساختمانی، گواهی انجام سفت کاری و پایان کار ساختمانی قطعه‌های مالکیت واقع در این محدوده‌ها، باید با موافقت و نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، صورت گیرد.

۱۳-۶-۶-نوسازی و تعمیرات بدنی خارجی بناهای همچوar 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، صنایع دستی و گردشگری استان، رسیده باشد انجام گیرد. این ضابطه شامل بدندهای مشرف به گذرها و میدان‌های 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، صنایع دستی و گردشگری استان، تعمیم این ضوابط، به بیش از یک قطعه‌ی مالکیت ضروری باشد، این حریم با نظر آن اداره کل، تعیین و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج کلیه‌ی قطعه‌های مالکیت اضافه شده نیز، مشمول ضوابط این قسمت خواهد شد.

۱۳-۷-۶-تفکیک قطعه‌های مالکیت، به طور کلی در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر رشت، ممنوع است مگر برای اعیانی و براساس ضوابط و مقررات مربوط.

۱۳-۸-۶-در طبقه همکف قطعه‌های مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌های تاریخی، در پلاک‌های بلافصل و متصل به بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، استقرار ساختمان جدید، در هر قسمتی از قطعه‌ی مالکیت با رعایت تراکم ساختمانی مجاز و با هماهنگی با بناهای همچوar و هماهنگی با نحوه‌ی استقرار و سطح اشغال

بنای تاریخی همچوar، حداکثر معادل حداقل ارتفاع بنای تاریخی و مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، است.

۹-۱۳-۶- 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 به صورت اولیه خود، بازسازی یا در قالب همان کالبد گذشته مورد نوسازی هماهنگ، قرار گیرد.

۱۰-۱۳-۶- در بناهای تاریخی ثبت شده یا به تشخص اداره کل میراث فرهنگی، فضاهایی از جمله، بارندار، بیرونی، اندرونی حیاطها، مطبخ بخش‌هایی از کلیت بنای تاریخی و اجزای جداتاپذیر 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.

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.

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 اشتعال و آلوه ساز و استقرار دستگاه‌های سنگین و لرزاننده صنعتی در نزدیکی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری منوع است.

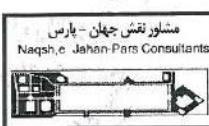
۱۳-۶- رعایت ضوابط و مقررات ایمنی و دستورالعمل‌های مربوط در خصوص حریق در خصوص کلیه بناهای تاریخی و خصوصاً بناهای عمومی، بازارچه‌ها، بازارهای بزرگ و با نظر اداره کل میراث فرهنگی و سازمان آتش‌نشانی لازمالاجراست و باید به طریق مناسب و متناسب با کالبد ارز شمند این بناها بدون آسیب و تظاهر در نما هماهنگ گردد.

۱۴-۱۳-۶- برای ایجاد در سواره و پیاده نمی‌توان در ورودی بنای تاریخی را تخریب و تعزیز نمود. ایجاد در سواره‌رو در طرح مربوط باید با نظر اداره کل میراث فرهنگی و با مجوز شهرداری اجرا گردد.

۱۵-۱۳-۶- در صورتی که بدننه‌های قطعه‌های مالکیت مشرف به گذر یا فضاهای عمومی، واجد ارزش تاریخی و معماری باشد و قطعه‌های مذکور فاقد دسترسی ثانویه برای تأمین در سواره‌رو باشد، در صورت عدم صدور مجوز توسط اداره کل میراث فرهنگی برای احداث در سواره‌رو در بدنه واجد ارزش تاریخی و معماری، تعییه و تامین 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.

۱۶-۱۳-۶- آن بخش از بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که به صورت سابلط در تعزیز 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 بدنه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری باشد، در هنگام نوسازی باید هرگونه احداث بنا را متصل و بدون عقبه‌نشینی نسبت به سابلط و بناهای واجد ارزش مربوط، با نظر و تایید اداره کل میراث فرهنگی انجام دهند.



تبصره ۲: در صورتی که یک یا دو قطعه مالکیت مجاور گذر تاریخی (طرفین سبات) قبل از تاریخی بوده، می‌تواند در موقع بازسازی بنای با ارزش تاریخی مطابق نظر اداره کل میراث فرهنگی و در راستای معنادار شدن احداث سبات، پلاک مذکور تا بر تعیین شده توسط اداره کل میراث فرهنگی بازسازی گردد.

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 قطعه‌های 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 آجر با بندکشی، ترکیبی از آجر و مصالح هماهنگ استفاده گردد.

۲۱-۱۳-۶-استفاده از هرگونه مصالح ناهماهنگ در محدوده مصوب منطقه تاریخی شهر از جمله شیشه و آلومینیم، سنگ‌های براق و رنگی به جز رنگ‌های سفید و کرم در نمای ساختمان‌های واقع در حریم‌های حفاظتی بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ممنوع است.

تبصره: 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 ارائه می‌شود) باشد.

۲۲-۱۳-۶-استفاده از کاشی و رنگ‌های تند و زنده و شیشه‌های رفلکس در نما سازی بدنه بناهای واقع در حریم و همچو از بدنه‌های تاریخی اکیداً ممنوع است. همچنین استفاده از شیشه و فلز در نما سازی این‌گونه بدنه‌ها مجاز نیست.

۲۳-۱۳-۶-بدنه‌های 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 نما سازی گردد.

۲۴-۱۳-۶-بدنه‌ها و نمای کلیه قطعه‌های همچو از بنای تاریخی به هنگام نوسازی و یا بهسازی باید با مصالح ساختمان سنتی و در تناسب با معماری بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری همچو از هماهنگ و اجرا گردد.

۲۵-۱۳-۶-کلیه تاسیسات روی بام در عرصه و حرائمه 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 بدنه‌های 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 کف سازی 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 بنایی واقع در محدوده عرصه و حریم‌های حفاظتی بنایی واجد ارزش تاریخی و معماری معادل ارتفاع نزدیکترین دیوار بنای تاریخی و حداقل تا ارتفاع ۷/۵ 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، سرویس حمام، و ایجاد ناوادان توکار، ساخت پله، خریشته، نصب عناصر تاسیساتی و احداث زیرزمین در سمت هم‌جوار بنایی واجد ارزش تاریخی و معماری مجاز نیست.

۳۰-۱۳-۶- کلیه ضوابط و مقررات خاص مربوط به بنای و محوطه‌های بالارزش 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.

۳۱-۱۳-۶- تاسیسات برق و تجهیزات مربوطه (تیر چراغ برق) در عرصه و حرائمه محوطه‌های تاریخی باید به تدریج حذف و کابل‌های تاسیساتی بایداز کاتال‌های زیرزمینی با رعایت موازین اینمی بنایی تاریخی عبور کند.

تبصره: روشنایی معاشر مذکور می‌تواند در قالب طرح‌های ویژه پیش‌بینی و تامین گردد.

۳۲-۱۳-۶- خطرات، مشکلات و تاثیرات نامطلوب ایجاد شده در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر، محوطه‌ها و بنایی واجد ارزش تاریخی و معماری و عرصه و حرائمه مربوط به آن‌ها که در اثر فرسودگی شبکه تاسیسات زیرزمینی 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 ذیرپوش 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.

۳۳-۱۳-۶- در قطعه‌های مالکیت واقع در حریم درجه یک بنایی و محوطه‌های تاریخی، تامین پارکینگ حداقل تا ۳ واحد به صورت رویاز در فضای آزاد قطعه مالکیت بلامانع است.

تبصره ۱: در قطعه‌های مالکیت واقع در حریم درجه یک و در بنایی 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 شامل عوارض و کسر پارکینگ جدید نمی‌گردد.

۳۴-۱۳-۶- برای گذرهای واقع در محدوده مصوب بافت تاریخی شهر ضوابط، الگوها و طرح‌های بدنی‌سازی 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 برسد.

۳۵-۱۳-۶- طرح کلیه نماهای قطعه‌های مالکیت واقع در حرائمه محوطه‌ها و بنایی واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) و همچنین کلیه قطعه‌های مالکیت هم‌جوار محوطه و بنایی واجد ارزش تاریخی و معماری (ثبت شده یا نشده) فاقد حرائمه 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 برسد).

ب- ضوابط خاص

محوطه‌هایی که مشمول ضوابط خاص مربوط به عرصه و حرام 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 ۵ قرار می‌گیرد. بدیهی است این ضوابط پس از طی مراحل قانونی لازم‌الاجرا خواهد بود.



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 پیلوتی 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 مشاعات 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 نگهداری 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 تامین گردد).

- **پیش فضا**: فضای تقسیم کننده در قسمت ورودی در داخل ساختمان و همچنین فضای تقسیم کننده و حریم ورودی واحد‌ها در طبقات.

- **فضاهای م شاع**: قسمت یا قسمت‌های مشترک از عرصه و اعیانی آپارتمانی که در انتبارق 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 معماري 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.

- **دایزره**: محل عبور لوله‌ها و کانال‌های تاسیسات در طبقات.

- **رامپ (شیبراهه)**: سطح شیبدار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و سطوح زیرین بنا (سطوح دارای اختلاف سطح).

- **مجرای پرتاب زباله**: کانال‌های بسته‌های زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.

- **ایستگاه مشترک**: فضای حایل بین باکس آسانسور و رامپه است که مساحت آن می‌تواند (تعداد واحد×۱۳) مترمربع باشد.



ب- ضوابط عام

۶-۱-۱۴- 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 یا می‌تواند به صورت ویژه در مجموعه‌های خوابگاهی یا پانسیون با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد.

۶-۲-۱۴- پیش‌بینی انباری به ازاء هر واحد مسکونی به میزان حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۵ مترمربع زیربنای در زیرزمین یا پیلوت یا زیرشیروانی یا طبقات با ورودی مستقل از واحد مسکونی الزامی است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. احداث انباری مازاد بر ۵ مترمربع جزو تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

۶-۳-۱۴- احداث سرایداری برای مجتمع‌های بیش از ۲۰ واحد مسکونی با حداقل مساحت ۲۵ تا حداکثر 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 می‌شود.

۶-۴-۱۴- احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) برای مجتمع‌های 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 مقدار چزو تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.

۶-۵-۱۴- طراحی ورودی بیاده اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با فضای ورودی و انتظار (لابی) و دستگاه پله باشد.

۶-۶-۱۴- دسترسی به فضای آزاد آپارتمان باید برای کلیه واحدها امکان پذیر باشد.

۶-۷-۱۴- حداقل ۵۰٪ فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این فضا نباید از ۲۰٪ مساحت کل عرصه کمتر باشد. در این خصوص طراحی فضای آزاد در نقشه‌های معماری الزامی است.

۶-۸-۱۴- تعیین محل رایزر تاسیسات و دودکش‌ها در نقشه‌های معماری الزامی است.

۶-۹-۱۴- رعایت کلیه ضوابط ایمنی و حریق و تعییه کلیه تجهیزات مربوط به آن براساس مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی ضروری بوده (مبحث سوم) و باید در نقشه تاسیسات رعایت شود.

۶-۱۰-۱۴- پیش‌بینی و احداث لوله تهویه برای سرویس‌های بهداشتی و هدایت آن به فضای آزاد بام الزامی است.

۶-۱۱-۱۴- پیش‌بینی مجرای پرتاب زباله و یا محل نگهداری زباله در آپارتمان‌های ده واحد و بیشتر توصیه می‌گردد.

تبصره: ایجاد سامانه دفع زباله از داخل طبقات ساختمان، نباید مزاحمت و خطری از نظر بو، آلودگی صوتی (در هنگام جابجایی زباله) و بهداشت و سلامت برای ساکنان و استفاده کنندگان ایجاد کند.

۶-۱۲-۱۴- پیش‌بینی محل قرارگیری کنتور برق، آب و گاز و صندوق پستی در فضایی مناسب با رعایت نکات ایمنی با رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۶-۱۳-۱۴- نصب آسانسور در ساختمان‌های ۴ سقف و بیشتر از روی شالوده الزامی است.

۶-۱۴-۱۴- احداث پلکان اضطراری با فاصله مناسب از پلکان اصلی برای ساختمان‌های با مشخصات تعیین شده در مقررات ملی ساختمان الزامی است.



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.

۱۴-۱۷-تأمین برق اضطراری برای آسانسور، پله‌ها و فضاهای عمومی در کلیه ساختمان‌ها ضروری است.

۱۴-۱۸-به منظور تأمین نور مناسب نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه سکوریت، فایبر گلاس) بلامانع است.

۱۴-۱۹-در صورتی که در پاگرد پله یک طبقه بیش از یک واحد وجود داشته باشد حداقل باید فضایی به عمق ۱۲۰ سانتی متر در جلوی درب واحدها علاوه بر پاگرد پله‌ها پیش‌بینی شود.

۱۴-۲۰-وروودی 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.

۱۴-۲۱-در صورت مجاز بودن احداث زیرزمین باید دارای دسترسی مستقیم از طریق پله و آسانسور به طبقه همکف و سطح فراتر را داشته باشد.

۱۴-۲۲-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.

۱۵-۶-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 رودخانه‌ها

رودخانه‌های سیاهروود (زرجوب- رودبار صیقلان) و گوهررود به همراه نهرهای منتهی به آن‌ها مهمترین منابع آبی روزمیانی شهر رشت بشمار می‌رود. برآ ساس نامه‌های شماره ۴۷۲۲/۵۶ و ۴۷۲۱/۵۶ در ۱۳۹۲/۱۰/۱۴ به تاریخ شرکت سهامی آب منطقه‌ای گیلان - مدیریت امور آب ناحیه‌ی مرکزی، حریم رودخانه زرجوب به میزان پانزده متر از منتهی‌الیه بستر و رودخانه گوهررود بیست متر از بستر تعیین شده است. در خصوص حریم سیز این رودخانه‌ها که در طرح تفصیلی ۴۵ متر از محور تعیین شده است. نقشه‌های اجرایی شرکت سهامی آب منطقه‌ای ملاک هرگونه اقدامی در طول این رودخانه و نهرهای فرعی آن است.

ب-حرائم چاههای آب، انهار

پنهانی حرائم نهرها و چاههای تامین آب مشروب به شرح زیر است:
حرائم چاههای تامین آب مشروب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

تبصره ۱: رعایت حرائم رودخانه، نهرها که در طرح تفصیلی (نقشه‌های اجرایی) مشخص شده و یا می‌شوند، مطابق استناد طرح الزامی است.

تبصره ۲: رعایت حرائم رودخانه، نهرها و سایر مجاری آبی که در اسناد 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 ه مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران است.

تبصره: احداث هرگونه بنا در حرائم رودخانه، نهرها توسط کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی و کلیه نهادهای عمومی و دستگاههای دولتی ممنوع است.

۱۵-۶-۱- از هر گونه ساخت و ساز داخل حریم در نظر گرفته شده در رابطه با کلیه نهرها، چشمه‌ها و رودخانه‌ها باید جلوگیری به عمل آید.

۱۵-۶-۲- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/۱۹۳ ه مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح زیر است:

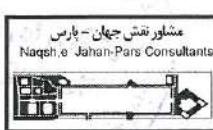
- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی متر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

- 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.



تبصره ۲: نقشه ملاک عمل برای تعیین حریم خطوط لوله‌های آبرسانی، نقشه‌های شرکت توزیع آبفای شهر رشت است.

۳-۱۵-۶- آزادسازی کلیه‌ی نهرهای واقع در محدوده و حریم شهر رشت، حتی آن دسته از انهر که متروک گردیده‌اند از هر گونه ساخت ساز و تعدی الزامی بوده و به میزان ۳ متر از هر طرف باید رعایت گردد.

پ- حریم مخابرات

۶-۱۵-۴- احداث و نصب هرگونه تاسیسات و دکلهای برق و مخابراتی باید با مجوز شهرداری رشت و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حرائم امواج صورت پذیرد. در محدوده مصوب منطقه تاریخی و عرصه و حرائم 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

۶-۱۵-۵- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق بر اساس مصوبه هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۴/۱/۳۰ به پیشنهاد شماره ۱۰۰/۱۰۰/۱۷۸۱۴/۳/۲۰ به تاریخ ۱۳۹۳/۳/۲۰ 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 مستحبته مربوطه است.

۵- 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 شده‌است.

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:

۲-۱- حریم عمودی: فاصله عمودی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای قائم که در این تصویب‌نامه تعیین شده‌است.

۲-۲- حریم افقی: فاصله افقی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای افق که در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

هـ - ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق.

و - خط فشار ضعیف: خطی که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت است.

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 (۱/۳) 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 (۲/۱۰) متر می‌باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر (۳/۵) 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 (۸) متر می‌باشد.

ب-حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت به صورت زمینی و برابر (۹) متر می‌باشد.

ج-حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت به صورت زمینی و برابر (۱۱/۹) متر می‌باشد.

د - حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت به صورت زمینی و برابر (۱۴) متر می‌باشد.

ه-حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت به صورت زمینی و برابر (۲۵) متر می‌باشد.

تبصره: وزارت نیرو می‌تواند در داخل و خارج از محدوده شهرها به صورت کلی یا 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 (۳۰٪) از حریم‌های زمینی بند (۳) لازم‌الاجراء می‌باشد:

۱-در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت حریم افقی (۳) متر و حریم عمودی (۶) متر می‌باشد.

۲-در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت حریم افقی (۴/۵) متر و حریم عمودی (۷) متر می‌باشد.

۳-در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت حریم افقی (۶/۵) متر و حریم عمودی (۸) متر می‌باشد.

۴-در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت حریم افقی (۹) متر و حریم عمودی (۱۰) متر می‌باشد.

۵- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتتصد و شصت و پنج هزار ولت حریم افقی (۲۰) متر و حریم عمودی (۱۵) 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 موردي 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 قبلًاً 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 ۶ 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 ممنوع است و فقط اقداماتی از قبیل زراعت فصلی و سطحی، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع، حفر چاه و قنوات بدون استفاده از دکل حفاری، اکتساف و بهره‌برداری از معادن، راه سازی 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 راه سازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از (۳) متر از بی‌بایه‌ها 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 پذیرد.

تبصره ۳: استفاده از مواد منفجره در مسیر و حریم خطوط برق ممنوع است.

تبصره ۴: آن قسمت از بام 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 عمودی داشته باشند رعایت این تبصره الزامی نیست.

ماده ۷- اشخاصی که برخلاف مقررات این ۶ 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 ماشین آلات 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 جانبی و ورود خسارات مالی باشد و در مورد حفر چاه، قنوات و راهسازی قبل از شرکت های برق وزارت نیرو، استعلام و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر شرکت های ذی ربط باید ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابل های برق در زیرزمین و زیر سطح آب نیم متر به صورت افقی و تا دو متر به صورت عمودی از محور کابل مطابق ضوابط فنی وزارت نیرو با حق دسترسی می باشد 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 راه آهن، نفت، گاز، آب و فاضلاب با خطوط نیروی برق تقاطع نمایدیا در حریم آن واقع شود این عمل با اخذ مجوز از وزارت نیرویا شرکت های برق ذی ربط انجام می گردد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات زیربنایی موجود عبور نماید رعایت حریم و ضوابط مربوطه با همانگی دستگاه های ذی ربط 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 نیرویا شرکت های برق از طریق نشر آگهی در جراید و با سایر وسائل مقتضی قابل استناد، آغاز اجرای عملیات احداث خط نیروی برق را اعلام می کند.

ماده ۱۲- در صورت کاهش حریم های خطوط برق در اجرای این تصویب نامه و پرداخت مابهایی به دلیل اعمال محدودیت های پیشین و براساس مستندات موجود توسط شرکت های برق، محدودیت های پیشین به درخواست مالک و تأیید وجه آن به قیمت کارشناسی روز با رعایت مقررات مربوط مرتفع می شود.

تبصره: چنانچه حریم های خطوط برق واقع در معابر عمومی و یا اراضی متعلق به بخش های عمومی و دولتی و یا نیروهای نظامی و انتظامی کاهش یابد، املاک یا اراضی آزاد شده بدون دریافت هرگونه وجهی به دستگاه اجرایی مربوط واگذار خواهد شد. در مورد سایر اراضی برابر با طرح های توسعه و عمران کالبدی ذی ربط مصوب اقدام خواهد شد.

ماده ۱۳- این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۸ می شود.

جدول شماره ۲۸- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

ولتاژ (کیلو ولت)	۶۳	۱۲۲	۲۳۰	۴۰۰	۷۶۵
حریم زمینی (متر)	۸	۹	۱۱/۹	۱۴	۲۵

مواردی از لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۹: چنانچه در مسیر حریم کانال ها و انهار آبیاری احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا پشود سازمان های آب و برق بر حسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان



مستحدثات غیر مجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود. شهربانی و ژاندارمری (نیروی انتظامی) مکلفند

ملام: اعمالیه دارند و مانند پس از ختمی، مانند انتشار آب برق، گاز و سایر خدمات دنیا می‌باشد و حابیه موضوع ماده ۹ معمونه

5

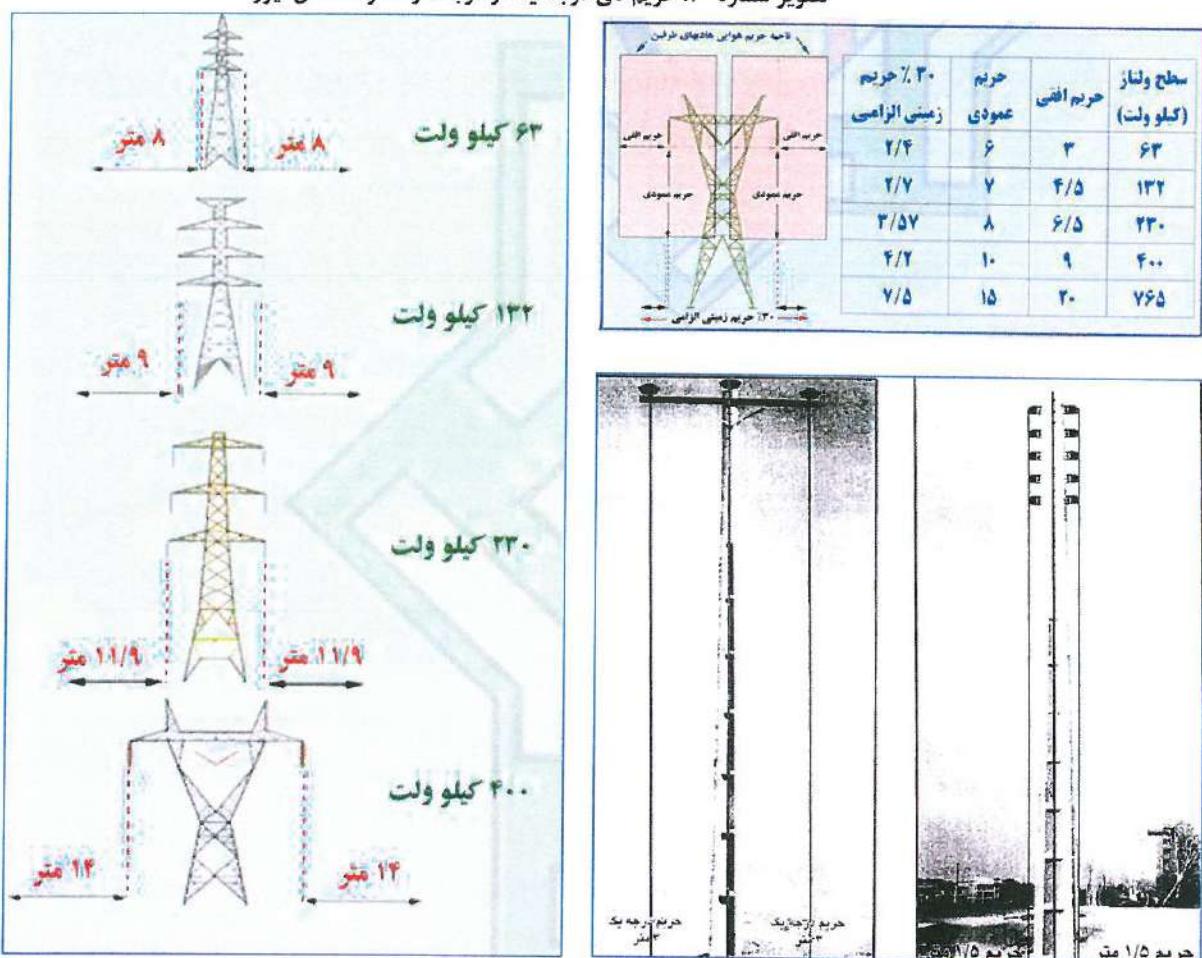
^۶-۱۵-۶- این سه احداث و نصب دکل های پرقدار محدوده شهر ممنوع است و باید با اتخاذ تمهیدات لازم به

صورت زیست منی، اجرا گردید.

تصریح ۱: دکل های موجود باید به صورت تدریجی جمع آوری و به صورت زیرزمینی اجرا گردد.

۱۵-۷-در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحقات موجود در ملکی وارد آید، وزرات نیرو و موسسات و شرکت‌های تابع، خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

تصویر شماره ۳۰: حریم‌های درجه یک و درجه دو خطوط انتقال نیرو



ث- حرائم 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 اینج 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 ۲۹ است.

جدول شماره ۲۹- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی توزیع و انتقال نیروی برق از جداره لوله‌های گاز

حداقل فاصله به متر	ولتاژ
۰/۵	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲	کیلو ولت ۲۰
۷	کیلوولت ۶۴۳
۱۰	کیلوولت ۱۳۲
۲۰	کیلوولت ۳۲۰

- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح جدول شماره ۳۲ است.

جدول شماره ۳۰- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز

حداقل فاصله به متر	ولتاژ
۱	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲	کیلو ولت
۲۴	کیلو ولت ۶۴۳

لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با متنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است. سایر حرائمهای خطوط لوله گاز براساس جدول شماره ۳۳ است.

جدول شماره ۳۱- حداقل حریم خطوط لوله گاز

حریم از هر طرف	قطر اسمی لوله گاز
۲۵ متر	کمتر از ۶ اینچ
۵۰ متر	۱۸ اینچ
۱۰۰ متر	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 ۳۲- حریم خطوط انتقال نفت و فرآورده‌های نفتی

حریم به متر	قطر لوله به اینچ
شمال ۵ - جنوب ۳	۶
شمال ۵ - جنوب ۱۳	۱۶

پیوست: گذریندی

الف- ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر

جداول شماره ۲۱ 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 یا برای تغییر کاربری و... مبنا خواهد بود.

جدول شماره ۳۳- 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 شب سقف ساختمان
کمتر از ۸ متر	۹/۴ متر (دو طبقه روی پیلوت)
۸ تا کمتر از ۱۰ متر	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

- ملاک عمل برای عرض گذر، خط بدنی مصوب و با رعایت عرض غالب گذر است.

عرض دور برگردان‌ها و عقبنشینی‌های موردي یا گشایش‌های مقطعی در گذرها ملاک عمل تعیین ارتفاع مجاز ساختمان نیست.

- در تعیین ارتفاع قطعه‌های مالکیت مجاور با بیش از یک گذر، در صورت داشتن دسترسی، ملاک تعیین ارتفاع، گذر با عرض بیشتر است.

ب- ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه

جدول شماره ۳۴: ضوابط و مقررات عام- ارتفاعی براساس مساحت خالص عرصه

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

تبصره ۱: ضوابط فوق الذکر صرفاً مشمول قطعه‌های مالکیت با کاربری مسکونی است.

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

- ارتفاع قطعه‌های مالکیت با قولنامه عادی و فاقد استاد مالکیت شش دانگ و مشاع با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک (کمتر از ۲۰۰ مترمربع) حداکثر برابر با ۷/۶ متر (دو طبقه از سطح معتبر بدون پیلوت) است.

تبصره: قطعه‌های 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 گزارش‌اند.

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

-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 مترمربع 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 تأمین سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی برای این واحد نیز الزامی است.

جدول شماره ۳۵: ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد) ^(۱)	حداکثر سطح اشتغال مجاز (درصد) ^(۲)	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معبّر تا خیز شیب 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	۵۰	۱۹	۵ طبقه روی پیلوت
۲۷۰	۴۵	۲۲/۲	۶ طبقه روی پیلوت
۶۰۰	۳۰	برای هر طبقه ۳/۴۲ متر اضافه شود (تا کد ارتفاعی مصوب) مرتبه	۷ طبقه روی پیلوت و بالاتر (بلند)

(۱) ارتفاع قائم از بالاترین نقطه ساختمان تا خیز شیب 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 $۲۰ + ۰/۲۰ + ۱/۲۰ + ۰/۲۰ + ۱$ جزء طبقه همکف منظور می‌گردد.

جدول شماره ۳۶: ضوابط تفکیک برای کاربری‌های ثبت شده

کاربری	مقیاس عملکرد	نوع استفاده	حدنصاب تفکیک (مترمربع)	عرض گذر (متر)
آموزشی	محله	مهد کودک، آمادگی دبستان	۵۰۰	۸
	ناحیه	دبیرستان دوره اول و دوم	۱۰۰۰	۸
	منطقه- شهر	فنی-حرفه ای، هنرستان	۱۵۰۰	۱۲
	محله	مرکز بهداشت، تنظیم خانواده	۲۵۰۰	۱۶
بهداشتی- درمانی	محله	درمانگاه، پلی کلینیک	۵۰۰	۸
	ناحیه	بیمارستان، مرکز اورژانس، انتقال خون، زایشگاه، قیمارستان، پرورشگاه، مرکز توانبخشی، خانه سالمندان، درمانگاه دامپوشکی	۱۰۰۰	۱۲
	منطقه- شهر	کتابخانه کودکان، خانه محله	۳۵۰	۲۰
فرهنگی	محله	کتابخانه کوچک، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما کوچک، سالن اجتماعات کوچک	۵۰۰	۱۲
	منطقه- شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، فرهنگسرا، نگارخانه، مجتمع فرهنگی، فرهنگسرا، سالن اجتماعات، سینما، سالن تأثیر و کنسرت، موسسات و دفاتر	۱۰۰۰	۲۰
	محله	زمینهای بازی کوچک	۳۵۰	۸
ورزشی	محله	زمینهای ورزشی و سالهای ورزشی کوچک، استخر	۵۰۰	۱۲
	منطقه- شهر	ورزشگاه و مجتمع ورزشی، زورخانه، مجتمعهای ورزشی آسی	۲۰۰۰	۲۰
	محله	مسجد کوچک، حسینیه، فاطمیه	۵۰۰	۱۲
مذهبی	محله	مسجد	۱۰۰۰	۱۲
	منطقه- شهر	مسجد بزرگ، مسجد جامع، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و آتشکده	۲۵۰۰	۲۰
	هتل	هتل ۱ تا ۳ ستاره، مسافرخانه، مهمنپذیر و مهمانسرای هتل آپارتمان، متل	۵۰۰	۱۲
تفریحی- گردشگری	هتل	هتل ۴ ستاره	۱۰۰۰	۱۶
	هتل	هتل ۵ ستاره	۲۰۰۰	۲۴
	محله	شهر بازی، تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی، اردوگاههای جهانگردی و...	۵۰۰۰	۲۴
تاسیسات و تجهیزات شهری	محله	ایستگاه جمع آوری زباله، ایستگاه تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس بهداشتی و حمام عمومی	۱۰۰	۱۲
	ناحیه	ایستگاه جمع آوری زباله، ایستگاه آتش نشانی، میدان میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه سوخت	۱۰۰۰	۱۲
	منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه آب و فاضلاب، پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز	۲۰۰۰	۲۰
شیر	گورستان		۱۰۰۰۰	۲۴
	نمایشگاه دائمی		۱۰۰۰۰	۲۴
	هتل	مرکز امداد و نجات هلال احمر	۱۰۰۰	۲۴

۱۲	۲۵۰	پارکینگهای محله‌ای و ایستگاه‌های مترو	محله	حمل و نقل و اباداری
۱۶	۱۰۰۰	پارکینگهای عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه مسافربری	ناحیه	
۲۰	۲۰۰۰	پارکینگهای بزرگ و کوچک، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه راه آهن، فرودگاه‌های موجود، تاسیسات مرکزی مترو، سردهخانه‌ها	منطقه- شهر	
۲۴	۱۰۰۰	پادگانها و آمادگاه‌های موجود تیروی انتظامی	شهر	

تبصره ۱: برای تفکیک کاربری‌های ثبت شده، استعلام از دستگاه متولی مبني بر اعلام نظر درخصوص فعالیتهای مورد نیاز در آن قطعه الزامی است و هنگام تفکیک باید با نظر دستگاه متولی، نوع استفاده برای هر قطعه مشخص گردد.

تبصره ۲: در صورت اعلام نظر دستگاه متولی مبني بر نیاز به مساحتی بیش از اعداد ذکر شده در این جدول، برای فعالیت مورد نظر، پاسخ دستگاه متولی ملاک عمل می‌باشد.

تبصره ۳: تفکیک یک قطعه مالکیت به فعالیتهای مشابه و تکراری ممنوع است، مگر با نظر دستگاه متولی مبني بر اعلام نیاز به آن.

