

جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

شماره: ۹۴/۱۱/۲۰۸۸۵

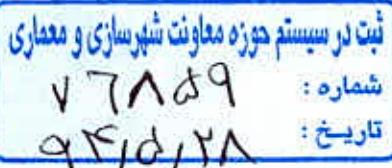
تاریخ: ۱۳۹۴/۵/۱۹

پیوست: دارد

اصل

بسم الله الرحمن الرحيم

"دولت، ملت، همدى و همزبانى"



برادر گرامی جناب آقای دکتر نجفی

استاندار محترم گیلان

موضوع: ارسال صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شهر رشت (منطقه ۴)

با سلام

احتراماً، پیرو دعوتنامه شماره ۹۳/۱۱/۵۷۰۶۰ صورخ ۹۳/۹/۹ به پیوست یک نسخه شامل ۱ برگ (بند ۱) از صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ صورخ ۹۳/۹/۱۰ با موضوع طرح تفصیلی منطقه ۴ رشت و برابر بند ۷ صورتجلسه مذکور به پیوست چکیده ضوابط طرح تفصیلی شامل ۳۸ برگ ممهور به مهر دبیرخانه جهت استحضار تقدیم می گردد. خواهشمند است جهت اجرای مصوبات مذکور دستور ابلاغ به شهرداری مربوطه را صادر فرمایند.

علی خاوری

مدیر کل

رونوشت:

◀ مدیر کل محترم دفتر نظارت طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی پیرو ارسال الکترونیکی متن صورتجلسات، به پیوست یک نسخه لوح فشرده نهایی از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

- معاون محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری گیلان به پیوست یک نسخه لوح فشرده از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

- مدیر کل محترم میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان به پیوست یک نسخه لوح فشرده از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

- رئیس محترم سازمان جهاد کشاورزی استان گیلان به پیوست یک نسخه لوح فشرده از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

◀ شهردار محترم شهر رشت به پیوست یک نسخه لوح فشرده از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای شهر رشت به پیوست یک نسخه از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

- مهندسین مشاور نقش جهان پارس به پیوست یک نسخه لوح فشرده از صورتجلسه مذکور جهت استحضار.

نامه بدون مهر برجسته فاقد وجاهت قانونی می باشد.

میدان شهداء انصاری - ابتدای خیابان گلزار - ساختمان شماره ۲

تلفن گویا: ۰۱۲-۳۳۱۱۲۰۱۲-۳۳۱۱۰۹۲-۳۳۱۱۰۴۹

www.Gilan.mrud.ir

رشت: میدان دکتر حشمت - ساختمان شماره ۱

تلفن: ۰۱۳ (۰۲) ۳۳۳۲۰۵۷ - فکس: ۳۳۳۲۰۰۵۷

SMS: ۱۰۰۰۰۱۴۱

Email: infor_gilan@mrud.gov.ir

دستورالعمل
مخصوص نیزه های خلیده دهانه
(خلیده تفصیلی رشت)
در ۴۸ ساعت

بسمه تعالیٰ

جمهوری اسلامی ایران
اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

طرح تفصیلی شهر رشت

چکیده فواید و مقررات
شهرسازی و ساختمانی

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس
خردادماه ۱۳۹۶



بر استاد شد - صورت سه کمیسون ناده ۵۵
بهاشت موزون مارک ۹۳، ۹۴، ۹۵
(یازد ۲۸ بیان)

۱۴ مرداد ۹۶

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران

اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

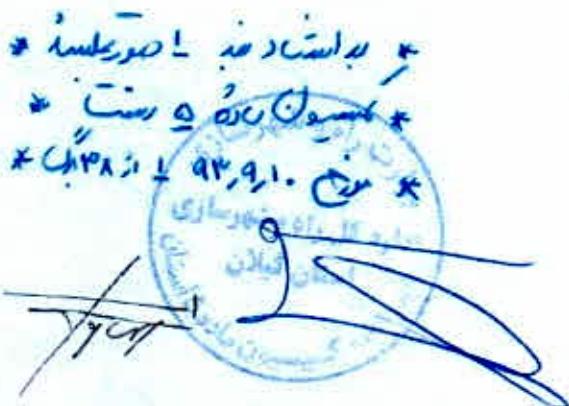
طرح تفصیلی شهر رشت

چکیده ضوابط و مقررات

شهرسازی و ساختمانی

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس

خرداد ۱۳۹۴



بسمه تعالی

دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت برایه‌ی مطالعات شناخت و الزامات ناشی از وضعیت موجود شهر و همچنین استفاده از ضوابط طرح جامع مصوب و ضوابط و مقررات جاری در صدور بروانه‌های ساختمانی از زمان اجرای طرح تفصیلی قبلی شهر رشت و همچنین جلسات بررسی ضوابط که همزمان با ارائه‌ی نتایج مطالعات وضع موجود شهر از اردیبهشت سال ۱۳۹۲ در اختیار نهادهای عضو کمیسیون ماده پنج و سایر دستگاه‌های ذینفع از جمله سازمان نظام مهندسی استان، انجمن انبوه‌سازان 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 شناسایی و ارزیابی قرار گرفته و از نتایج آن‌ها در تدوین این دفترچه استفاده شده است.

ویرایش‌هایی که در دفترچه ضوابط و مقررات صورت می‌گرفته، براساس نتایج مذاکرات و تصمیماتی بودکه در دوره بررسی و تصویب طرح در جلسات متعدد و در حوزه‌های مختلف جمع‌بندی می‌شده 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 همکاری 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 اعضا این دو نهاد محترم است.

همچنین، ضمن ادائی احترام نسبت به

جناب آقای دکتر محمدعلی نجفی مقام عالی استان گیلان و ریاست محترم کمیسیون ماده پنج

جناب آقای مهندس حجت شعبان پور مقام محترم معاونت عمرانی استانداری

مراتب سپاس و تشکر ویژه به عمل می‌آید از

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

جناب آقای دکتر محمدعلی ثابت‌قدم شهردار محترم رشت

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

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

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

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

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

۱

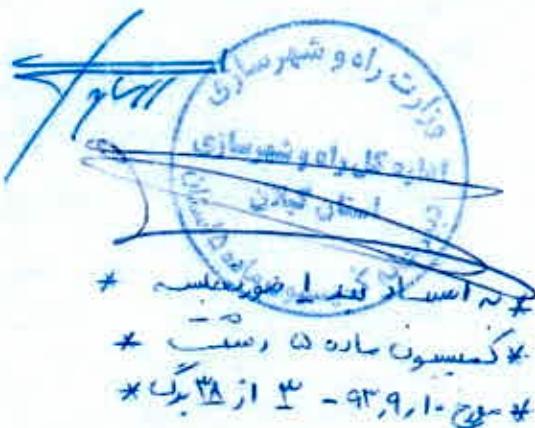
ضوابط مندرج در این دفتر، چکیده ضوابط نهایی شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهرشت است که از زمان تصویب در کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با ابلاغ نقشه های مصوب طرح تفصیلی جدید به هر کدام از مناطق پنجمگانه شهرداری ، جایگزین ضوابط شهرسازی و ساختمانی (مصوب ۱۳۷۲) طرح تفصیلی مصوب (قبلی) می شود و به عنوان ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی پایه برای کل محدوده منطقه شهر داری رشت محسوب شده و تا زمان ابلاغ کل ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهرشت، شمولیت عام دارد. بدیهی است ضابطه پارکینگ مصوب بند ۱۶ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و بند ۱ مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۸ و همچنین ضوابط سیما و منظر شهر رشت مصوب بند ۱ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۲/۵/۲۹ و ضوابط استقرار بنا و پاسیو و حیاط خلوت مندرج در ضوابط قبلی به قوت خود باقی است.

بدیهی است کلیه ضوابط ملاک منطقه ابلاغ شده از جمله ضابطه سقف اعطای تراکم مصوب بند ۱ کمیسیون ماده ۵ تبصره ۱: مصوبات کمیسیون ماده ۵، که تا پیش از ابلاغ این ضوابط به تصویب رسیده ولی در طرح جدید مصوب لحاظ نگردیده اند، در صورت انجام تعهدات مالک به شهرداری، به قوت خود باقی است.

تبصره ۲: پروانه های ساختمانی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب قبلی یا مصوبات کمیسیون ماده ۵، که تا پیش از ابلاغ این ضوابط توسط شهرداری، صادر شده ولی در طرح تفصیلی جدید لحاظ نگردیده و مغایر با پنهان بندی طرح تفصیلی مصوب جدید باشند:

۱- در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط عملیات ساختمانی شروع نشده، اما برابر ضوابط دارای اعتبار باشد برای یک سال خورشیدی دیگر بر اساس ضوابط قبلی قابل تمدید است و چنانچه در این بازه زمانی عملیات ساختمانی شروع شود، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برابر ضوابط قانونی، صدور پایان کار با لحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی بلامانع است. چنانچه در بازه زمانی یک ساله جدید، عملیات ساختمانی شروع نشود، تمدید پروانه ساختمانی بر اساس ضوابط این دفترچه و پنهان بندی طرح تفصیلی جدید الزامی است.

۲- در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط، بر مبنای آن پروانه عملیات ساختمانی شروع شده باشد، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برابر ضوابط قانونی، صدور پایان کار با لحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی بلامانع است.



فهرست مطالبها

صفحه

عنوان

۱	- تعاریف
۸	- محدوده مشمول ضوابط
۱۲	- صدور پروانه ساختمنای و نحوه پایان کار
۱۳	- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین (پنه بندی اراضی)
۱۴	ضوابط عام
۱۶	۴-۱- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنه سکونت" (R):
۲۱	۴-۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنه فعالیت" (S):
۲۴	۴-۳- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنه مختلط" (M):
۲۸	۴-۴- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنه حفاظت سیز و باز" (G):
۳۱	۵- ضوابط عمومی
۳۱	۵-۱- تجمعیع
۳۲	۵-۲- تفکیک

فهرست جداولها

صفحه

عنوان

۸	جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری
۱۴	جدول شماره ۲: استفاده‌های مجاز و مشروط در قطعات مالکیت
۱۵۰	جدول شماره ۳: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپنه‌های سکونت در قطعات با مساحت ۱۵۰ مترمربع و بالاتر
۱۹	جدول شماره ۴: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه‌های مالکیت مسکونی (پنه‌های سکونت و مختلط)
۱۹	جدول شماره ۵: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپنه‌های سکونت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع
۲۲	جدول شماره ۶: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپنه‌های فعالیت
۲۵	جدول شماره ۷: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپنه‌های مختلط
۲۸	جدول شماره ۸: ضوابط احداث ساختمان در پنه‌ی مختلط برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع
۳۹	جدول شماره ۹: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپنه‌های حفاظت
۴۱	جدول شماره ۱۰: ضوابط تشویقی پس از تجمعیع قطعات در پنه‌های مختلف
۴۱	جدول شماره ۱۱: ضوابط تشویقی (تراکم ساختمنای) برای تجمعیع قطعه‌های مالکیت
۴۱	جدول شماره ۱۲: سهم و نوع هر یک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفکیک اراضی * به استاد نظر صورتحساب * کمیسیون ساده ۵٪ رشت * سوچ ۱۰، ۹۳، ۹۴-۴۸ رشت *



صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمنای
ت	طرح تفصیلی شهر رشت

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

ارتفاع بنا

مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان، فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیبدارو یا بالاترین نقطه جان پناه الزامی، در بام‌های مسطح است.

توضیح: ارتفاع خریشه پله، آتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آتن و مانند آن در این محاسبه منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید

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

ابوان

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

دامنه بام

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

بازشو

سطحی از نما یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه، خالی شده باشد است یا با مصالحتی که قابلیت عبور نور و هوا داشته یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد. ~~بام استاد نظری صورتحساب *~~ ~~* کمپرسور ماره ۲۰ رست *~~ ~~* سرچ ۹۳،۹۰ - ۵ ار ۳۸ برك *~~

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 ذیصلاح می‌رسند. در حال حاضر این محدوده‌ها بر اساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری، مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ تعیین می‌شوند. بر اساس این مصوبه بافت فرسوده به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که سه شاخص ذیل در مورد آن‌ها دارای مصدق باشد:

مشاوره‌ی مهندسی مهندسی Neginh-Eghan-Pars Consultants	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساخت‌عمرانی
	۱	طرح تفصیلی شهر رشت

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 قادر سازه مناسب است.

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

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

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

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

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

پبخی
عبارت است از خط موربی که سطح گوشهای از قطعه زمین را که در نیش دو معبر قرار دارد را 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 به عنوان پیش‌آمدگی محسوب می‌شود.

پیلوت
عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداقل سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. حداقل ارتفاع آن ۲۲۰ سانتیمتر و حداقل ارتفاع آن از کف ۲۴۰ سانتیمتر است.

تجمعی

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

نسبت مساحت زیرینای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی پس از رعایت عقب نشیانی است، که به درصد بیان می‌شود.

* به اسناد مدد * صور حلمسه *

* کمیسون مارک ۹۰ سنت *

* میخ ۱۰ مردم ۹۳,۹ - ۳ لر ۱۳۸ بروز *

تراکم پایه

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

تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری

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

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.

حریم شهر

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

حریم حفاظتی

عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی با ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی ممنوع منوط به رعایت ضوابط حریم مریوطه است.

حوزه شهری

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

حوزه بندی شهری

حوزه‌بندی شهری رایج‌ترین تمهید انتظام‌بخشی است که حکومت‌های محلی برای پیشبرد برنامه‌های شهری به کار می‌برند.
+ به استاد بندی ۱ ضموده تحلیله +
+ کمیسیون ماده ۲۰ رست +
+ سوچ ۱۰، ۹۲، ۹۳ + از ۷۸ برق +



صفحه	۲
------	---

چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت

حیاط (اصلی)

بزرگترین و اصلی ترین 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 زیرینا 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 یا قسمتی از آن‌ها، به منظور تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان، که در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

دوربرگردان

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

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 ۱۲۰ سانتی‌متر، بالاتر از میانگین کف گذر باشد.

سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر هر یک از سکنان می‌شود.

مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری، مترمربع به ازای هر نفر است.

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

سرانه مسکونی

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

سلسله‌مراتب خدمات شهری

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

هرمه اسناد سه ا حصه تحلیسه به
هرکسی بود ماده ۵۷ رسالت +
۴۰ موج ۱۰ از ۲۳ رکم +

سطح زیرینا

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



سطح مجاز اشغال برای احداث بنا

عبارت است از حداقل محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین (به کسر استثنای پنهان سکونت و مختلط M-R) حداقل به مساحت ۲۵ مترمربع مطابق این ضوابط در 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 قطعات مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا 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 (درصد) اشغال

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

طبقه

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

طبقه همکف: قسمی از ساختمان که ارتفاع روی کف آن از میانگین کف گذر، حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.
طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

عملکرد

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

عرض متوسط

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

فضا

مفهوم از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که بنام آن خوانده می‌شوند 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 محدوده پلاک ثبتی اطلاق می‌شود، که برای ساخت و حمل معمولی نمی‌شود.
* به استفاده سدا! حرج تحلیله د
لا کمیسیون ساره د رسته د
* موح مار ۹۳، ۹۴-۹۵ از ۲۸ تا ۲۷



فضای مساع

عبارت است از فضایی از ساختمان یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد ساختمانی (مسکونی، تجاری، خدماتی، ...) قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه 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

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

۱- قطعات مالکیت شمالی - جنوبی: شامل پلاک‌هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیشتر) و محور بنا در امتداد شمال - جنوب پلاک واقع شده است، و محل استقرار توده بنا در ضلع شمالی پلاک

۲- قطعات مالکیت شرقی - غربی: شامل پلاک‌هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیشتر) و محور بنا در امتداد شرقی - غربی پلاک واقع شده و اختلاف طول و عرض آن بزرگتر از ۲ متر باشد و محل استقرار توده بنا در ضلع غربی پلاک

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

کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معتبر مجاور دسترسی به قطعه، که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

مجتمع مسکونی

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

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آنی در دوره طرح جامع تا تهیه طرح مذکور در طرح تفصیلی شهر، که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌اجرا است.

محل

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

مرکز محله

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

- * به اسناد نهاده ! صور تحلیله *
- * کسبیون ماده کاری رسان*
- * موحه ۱۰۰-۹۳، ۹۱*
- * از ۱۳۸۷ برگ *



مرکز منطقه

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

مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات موردنیاز ساکنان هر ناحیه به عنوان هسته 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 می‌باید.

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، استحفافی) یا هر منطقه دیگری که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود، مانند منطقه ساحلی، منطقه دیپلماتیک و جز آن. هر کدام از مناطق خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

منظر شهری

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

ناحیه

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

نما

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

* کمیسون مارکت رشت
* سوچ ۱۰، ۹۲، ۹۰ - ۱۱ ار. ۱۱۰*

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 کوچک ترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق

می شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است

واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمی از سطح زیربنای که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارد باشد. در یک واحد

مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، بیشینی آشپزخانه، توالت و حمام الزامی است.

۳- محدوده مشمول ضوابط

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

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری				
نوع کاربری	پنهان	مقیاس	تعريف	
مسکونی	سکونت	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمعهای چندخانواری و آپارتمانی چند واحدی و خواگاههای ناتجویی خارج از محدوده داشتگاه	
آموزش، تحقیقات و فناوری		شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکدهها، دانشراها، حوزه های علمی و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پژوهش فناوری	
آموزش های سوادآموزی		محله	آموزش های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش داشتگاهی	
آموزشی		منطقه	هزارستان های صنعتی وابسته به آموزش و پژوهش و مجتمعهای آموزشی فنی و حرفه ای و کار و امور اجتماعی	
آموزشی		شهر	مدارس اسلامی، مدارس گودکان استثنایی، مراکز پژوهش استفاده های در خانه، مدارس شاغد و مدارس اساع خارجی	
اداری و انتظامی		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف	
اداری و انتظامی		منطقه	مجتمعهای قضایی، ادارات آب و برق، گاز، محابرات، آموزش و پژوهش، راهنمایی و رانندگی، تابیه اجتماعی، بست، تبت، تبت احوال، بست اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای سنج	
تجاری		شهر	وزارت تعاونه ها و سازمان های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت های وابسته به وزارت تعاونه ها و سازمان های خارج از محدوده شهر	
تجاری، خدماتی، (تلکامنی)		ناحیه	بهداهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، سایر مراکز انتظامی، سفارت خارجه ها، کنسول گردی ها و سازمان های بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان های موجود و مراکز پژوهش و گذشتگان های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک ها	
تجاری		خارج از محدوده شهر	زندان	
خدمات	محله	واحدهای خرد روزانه (خوابار، سیمه و سری، تابوی، قصانی و استلهم)		
	ناحیه	واحدهای خرد هفتگی (سپورت مارکت، فروشگاههای مصرف شهر روزانه، فناوری، آجیل فروتنی و ... شعب بانکها) و سندوق های فرض الصنه و موسات مالی و اعتماری، نمکانهای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، بلایستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، تکانفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، تاریخانه و ایوان مشایه دیگر		
	منطقه	عدههای فروشنده های راسته های متوف مختلف و پروسه ها، بازار، شرکت های بازرگانی و تجارتی، واحدهای خرد خاص و بلندمدت		
	شهر	مانند فروشگاههای بزرگ راجه های، میل فروشی ها، بوشک، شعب مرکزی بانکها و موسات مالی و اعتماری، موسات تجاری و اداری و صادرات کالا نایندگی فروش عرضه و سایبان تقیه، فروشگاه های عرضه قطعات بدکی و سایبان تقیه و فروشگاه عرضه متابعه دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگله های نوارم خانگی و خودرو، دفاتر نایندگی بانک های خارجی		
	ناحیه	زندان های پذیرایی، دفاتر امنیتی و خودرو، رسانه های دیجیتال اینترنتی، مرکز رادیو پژوهی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز متأوره درمانی و خلواندگی		
	منطقه	رالله خدمات ایسترت، دفاتر حسارتی، دفاتر حسارتی، مرکز آرای و منابه، آسوانس خصوصی، درمان احتیاج، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز مهاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال اینترنتی، مرکز رادیو پژوهی، مطب دامپرستان		
	شهر	دفاتر اعزام، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها، مجتمع، انجمن ها و تعاونی ها، رسته های درجه تعلیم خبری، هیئت های ورزشی و آموزشگاه های منهنی (به غیر از حوزه های خشمیه)		
	ناحیه	زمن های بازی کوچک		
	منطقه	زمن های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها		
	شهر	وزرگشگاهها و مجموعه های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی		
درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانوار، درمانگاهها		
	ناحیه	پالی کنیگها		

چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به ترتیب سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	بهنه	مقاييس	تعريف
نابعه			پلی کلینیک‌ها
منطقه			مرکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مرکز آزمایش
شهر			بیمارستان‌های اصلی شهر، راهنمایی‌ها، تیمارستان‌ها، مرکز توانبخشی و مرکز تکه‌داری کودکان بر سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و برنامگاه‌های دلبرنشی
ناحیه			کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
فرهنگی - هنری			کتابخانه مرکزی و تخصصی، تئاترهای فرهنگی و مجتماعی فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت و موزایق و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مرکز اسناد و سیما
مذهبی			مسجد، حسینیه‌ها و فاطمه‌ها
شهر			مسجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنسپسها و مساجد
جهیزیات شهری			استگاه‌های جمع‌آوری زباله
ناحیه			استگاه‌های انتقالی مسافرین، میدان مسوبه و ترم بار، اورزانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
شهر			گورستان‌های موجود، استگاه‌های ناهمی و مرکز امناد و بجات هلال‌احمر
تاسیسات شهری			خارج از محدوده شهر کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بدهانی زباله، میدان مرکزی مسوبه و ترم بار، حمل و نقل باز
محله			استگاه‌های تقطیع فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
منطقه			مخازن آبرسانی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند، استگاه‌های تنظیم فشار گاز
محله			معبای و پارکینگ‌های محله‌ای و استگاه‌های مترو
ناحیه			سازمان پارکینگ‌های عمومی و آبرسانی شهری، پایانه‌های مسافربری
شهر			معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، استگاه فرودگاه‌های موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ او کوچک و سردهخانه‌ها
حمل و نقل و اسارتاری			خارج از محدوده شهر اسپاراهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
ناحیه			پادگان‌ها و آسایگی‌های موجود شرکهای انتقالی
شهر			هتل، مسافرخانه، مهندسی‌ری و مهندسراها، هتل آپارتمان و متن، شهریاری تغییری و پیزد، پارک‌های جنگلی و اردک‌گاه‌های چهانگردی و پلازه‌های ساحلی و -
تفریحی - گردشگری			خارج از محدوده شهر پارک و حاشیه
تاریخی			ساکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بنای‌های پادشاهی، آرامگاه، مشاهیر، لاعکن متبرک و حریمه‌های تمنک شده آنان
غذایی:			
۱- نهیه و ستدندی خشکبار بدون شستو			
۲- ستدندی خرماء بدون شستو			
۳- واحد تولید اسپان و پوچک و شکرپسر و غیره تا ۳۰۰۰ لن در سال			
۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی)			
۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال			
۶- واحد ستدندی لیک و ادویه‌جات			
۷- واحد ستدندی چای			
۸- واحد ستدندی قیمه			
۹- واحد تولید قند حبه و گله تا ۲۰۰ تن در سال به روش نمودن و بدون روش بهشت			
۱۰- واحد ستدندی عسل			
۱۱- تولید سفتی تا ۱۰۰ تن در سال			
۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال			
گروههای الف			
۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال			
۱۴- واحد ستدندی کره و سایر لیفتهات تا ۱۰۰ تندر سال			
۱۵- تولید پیشکوبیت و سکلات تا ۳۰۰ تندر سال		۶۴۷۷	
۱۶- واحد رشته‌بری تا ۳۰۰ تن در سال		۷۱۵۹۱	
۱۷- واحد ماکارونی‌سازی تا ۳۰۰ تندر سال		۲۶۱۲/۱۳۷۸	
۱۸- واحد تولید آج‌جموم (خصوصی کندوی عسل)			
های مدیران			
۱۹- واحد ستدندی سبزیجات و میوه‌جات			
بعدی			
۲۰- واحد تولید بیع (صرف در مناطق صنعتی درون شهری یا پستی استقرار یافته)			
۲۱- واحد تولید مان پستی			
۲۲- واحد ستدندی گلاب			
۲۳- واحد ستدندی عرقیات گیاهی			
۲۴- واحد ستدندی جو بدون عملیات بوخاری و شستو			
۲۵- واحد سورپینگ و ستدندی حبوبات بدون بوخاری			
۲۶- واحد تولید پیغموددهه کیفیت آرد			
۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غالت آماده بدون عملیات بوخاری و آسیاب			
تساجی:			
۱- واحدهای قابساقی، زبانه‌قاقی و ندمالی دستی و دست بافت‌ها			
۲- شیرازه‌دوزی حاشیه موکت و فرش ماتبی			
۳- جواهی‌بافی حداکثر سه‌ستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تندر سال)			
۴- کش‌بلی و تریکوبانی، گردانی، کش و راش حداکثر تا سه‌ستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال)			
۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰ دست الونه لباس و پوشاک در سال			

* دکم استاد شد! صور حساس به
* کامپیوون مارکت بسته
* موقع: ۰۹۱۶-۳۱-۲۸۷۴

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	بهنه	مقاس
۶	تولید ملابس نسخ با کتفی، تور ماهیگیری، قیچان، الواع نوار و روبان.		
۷	واحد دوزندگی لحاف و شک و بالش بدون خط خلاصی با استفاده از پسم بنده		
۸	واحد چاب پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلچکار اصفهان چاب سینک و غیره)		
۹	پارچه‌بافی دستی (غیرموتووی)		
۱۰	واحد تولید فتلیه نفت‌سوز و نوارهای منعنی		
۱۱	واحد الیاف پروپیلن		
	چرم:		
۱	واحد تولید مصنوعات سراجی از قبيل کبد، دستکش، جلد جرمی و لفظی آن		
۲	واحد تولید مصنوعات پوشاک، از قبیل گلهه پوستی، بوستن و موارد مشابه از پوست دیگر شده		
۳	واحد تولید سنتایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰ جفت در سال		
۴	واحد تولید کفش مانشیتی حداکثر ۹۰۰۰ جفت در سال		
۵	واحد موئیز دست و پای مخصوصی با استفاده از چرم		
۶	واحد موئیز اوازم ارتودسی با استفاده از چرم		
	ستوانی:		
۱	واحد تولید جعبه مقوایی و گلترن از ورق آماده		
۲	واحد تولید پاکت خوار وار و مراسلات مشابه آن		
۳	واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاب شده		
۴	واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده		
۵	واحد تولید اوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده		
۶	واحد صحافی و جایزانه‌های ساده		
۷	واحد تولید مصنوعات چوب پیشه‌ای		
۸	واحد تجاری و خراطی بدون انوارسازی		
۹	واحد میل سازی و سایر مصنوعات جویی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ		
۱۰	توابی، انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا و یا استفاده از ورق آماده		
۱۱	واحد تولید الواع دوغ و لوله چاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده		
۱۲	تولید محصولات ساخته شده از پی و حصیر و سبد پافی از الیاف گیاهی		
۱۳	واحد پسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده		
۱۴	واحد پرس کاری و چسباندن روکن نایلون با استفاده از روکن آمده		
۱۵	واحد تولید قابلهای جویی و پلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال		
۱۶	واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده		
۱۷	واحد تولید کلناسور و زوینک از مقوای آماده		
۱۸	واحد تولید سازهای سنتی		
	فلزی:		
۱	واحد فلزمنی الواع فلزات		
۲	واحد تراشکاری و فلزمنی سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و ابکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش		
۳	واحد تولید عرب و بچره، آهنی و آومبینی (صرفه در مناطق صنعتی درون شهری)		
۴	واحد تولید کابل کولر، لوله بخاری (صرفه در مناطق صنعتی درون شهری)		
۵	واحد هدایی طراحی و موئیز حداکثر تا سه دستگاه تراش		
۶	واحد سمعتی تولید طروفه، الومینیم از ورق آماده پایک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفه مناطق صنعتی داخل شهری		
۷	واحد موئیز تجهیزات گرد و غلبه گیر از قطعات آماده		
۸	واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلک فشار قوی		
۹	واحد طراحی و موئیز حداکثر تا سه دستگاه تراش		
۱۰	واحد طراحی و موئیز کاربراتور گاز سوز		
۱۱	واحد تولید ترمومترات		
	گالنی فلز فلزی:		
۱	واحد تولید مصنوعات شمشه ای بدون گوره ڈوب		
۲	واحد تولید آبینه، پوکه آبیول، شمشه از مایشگاهی بدون گوره		
۳	واحد تولید مصنوعات تریتیل سنگی (منابع دستی)		
۴	واحد تولید پورت چوشکاری		
	شمیانی:		
۱	واحد تولید آب مقطر		
۲	واحد تولید نایلون و نایلکن و سوتون (با استفاده از رول آماده)		
۳	واحد صرفه اسکاج غرفتگی		
۴	واحد طراحی و موئیز نت ترمز دارویی، ازبیتی و پهدانشی		
۵	واحد تولید مواد پهدانشی و ازبیتی (فرمولاسیون)		
۶	واحد احتلاط و بسته بندی پورت ازله مو		
۷	واحد تولید قرس و پورت اکبریته		
۸	واحد تولید اکسپان، کرم بهداشتی و صنعتی و پورت پورتر اکسپان		
۹	واحد تولید اسانس، تقطیر، الکالوید از مواد شیمیایی و طبیعی		



تعریف	مقاييس	نوع گاربری	پهنه
۶- واحد تولید همرومن و آنتن بیوپیک برق و الکترونیک:			
۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زینگ اخبار و دربازکن)			
۲- واحد تولید آشیانه توزیعیون بدون آنکاری و لوستر، از قطعات آماده			
۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تردداته باشد			
۴- واحد تولید آشیانه از میانگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک			
۵- واحد تولید ترازیستور و مذاموت و غیره			
۶- واحد تولید انکوپاتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آنکاری			
۷- واحد تولید اتواع سافت			
۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آنسی فابر به صورت مونتاژ			
۹- واحد تولید رادیو و تلویزون و لوازم صوتی و تصویری			
۱۰- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت دهنده سمعی و بصری			
۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مرکزی تلفن			
۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کالبیوت، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیک)			
۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس			
۱۴- واحد تولید آفتابات			
۱۵- واحد تولید مودم و میکرو کنترل			
۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تاپر			
۱۷- واحد تولید گارت و برد‌های کامپیوتری			
کشاورزی:			
۱- واحد زیبوداری و پرورش منطقه (تاریف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)			
۲- واحد پرورش پرندگان زیستی تا ۱۰۰ فطممه			
۳- واحد پرورش گرم ابیشم			
۴- واحد پرورش ماهی زیستی			
۵- آزمایشگاه دامپزشکی			
ماشین سازی:			
۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فلیکجر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قابل، مدل)			
۲- واحد تجهیزات شکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)			
۳- واحد ماشین الات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسایور و قطعات آسایور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سفنی، جرثقیل بشست کامپونی)			
چهک پالت بالابر و قطعات مربوطه، توار نقاله و - جرثقیل ()			
۴- واحد پس و کمپرسور (پمپ‌های خلاء، وکیوم آشیانه، آب، کمپرسورهای صنعتی و صدرافی و گازی از مواد قله و تسمه‌های بادی)			
بوستان (پارک) محله‌ای	محله	پارک	حفاظت
نایهه	نایهه		
بوستان (پارک) اصلی شهر	شهر		
زیستی‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی	محله	باغات و کشاورزی	
سطوحی که چهت هنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک‌هایی باشد)	تهر	طبیعی	
حریم قانونی روخته‌ها، تلاش‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین‌شهری و کاسیلات زیربنایی آب	تهر	حریم	
و برق و گاز و نفت و فاضلاب	شهر		

به استاد ندید ۱ صورت‌حلمسه *

* کمیسیون ساره ۵۵ بست *

* معرض ۱۰۱۰-۹۳-۹۵ از ۱۲۸ بگ *

۳- صدور پروانه ساختمانی و نحوه پایان کار

تصور پروانه ساخت: صدور پروانه ساختمانی در محدوده شهر و حريم مصوب آن توسط شهرداری رشت صادر خواهد شد. نحوه انتباطق تقاضا با اسناد طرح تفصیلی مصوب از سوی دایره صدور پروانه شهرداری (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 می‌شود.

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

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

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

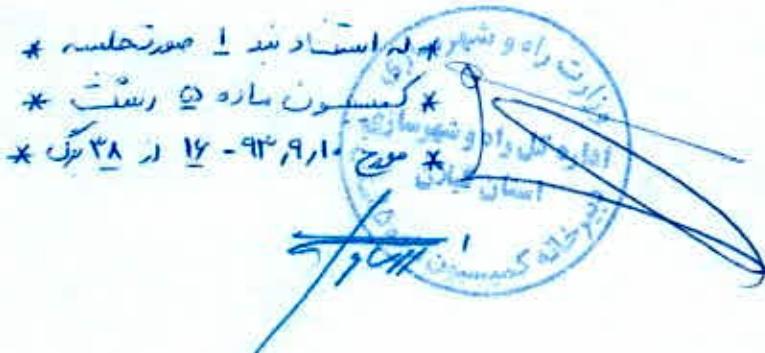
۳- پروانه سوم تا مرحله اتمام سفتکاری و اتمام نازککاری و ارائه درخواست پایانکار و مدت اعتبار از تاریخ صدور پروانه سوم- یک سال خورشیدی

تبصره ۱: در هر یک از نوبت‌های پروانه، چنانچه مدت اجرای ساختمان بنا به دلایل فنی و اجرایی طولانی شود قبلاً از انقضای مدت پروانه یکبار دیگر و در مجموع تا دو بار قابل تمدید است، به طوری که تحت هیچ عنوان، تاریخ صدور پروانه اول تا تاریخ صدور پایانکار از پنج سال تجاوز ننماید. در غیر این صورت مشمول دریافت مابهالتفاوت عوارض قانونی موضوع ماده ۱۱ دفترچه عوارض و بهاء خدمات شهرداری می‌گردد.

تبصره ۲- صدور هر مرحله از پروانه منوط به ارائه گزارش پیشرفت عملیات ساختمانی توسط مهندسین 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 عملیات ساختمانی در مراحل بعدی، کل زیربنای احداثی، تخلف ساختمانی محسوب می‌گردد.

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



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

ضوابط عام

- در پلاک‌های مجاور معابر با عرض بالاتر از ۲۴ متر، مساحت قطعه در واگذاری تراکم تاثیری نداشته و فصل الخطاب کد پهنه است و شهرداری لازم است تعداد واحدهای مجاز به استقرار در قطعه را با تأمین پارکینگ آن برابر ضوابط، محاسبه و تطبیق داده و در صورتی که مالک در فاصله‌ی قانونی مقرر در ضوابط مصوب پارکینگ، امکان احداث پارکینگ اختصاصی را نداشته باشد، مالک موظف به برداخت 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 تجمعی 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 شوند.

- چنانچه ملکی در حریم درجه یک و دو بناها و عرصه‌های ثبت میراث واقع گردیده باشد و به واسطه ضوابط مصوب میراث، ارتفاع بنای قابل احداث در آن، محدود گردد، رعایت ضوابط قابل اعمال مذکور، اعم از (ارتفاع بنا- نما و چگونگی بازشوها و ...)، با نظر موافق اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، مبنی بر استفاده از سطح اشغال، حداقل در ۸۰ درصد سطح قطعه، بعد از رعایت عقبنشینی، مجاز به طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ به منظور اتخاذ تصمیم قانونی خواهد بود.

- تغییر پهنه‌های مصوب (ثبت شده خدمات عمومی - زیربنایی غیرانتفاعی از جمله فضاهای آموزشی - ورزشی - فضای سبز - فرهنگی تأسیسات شهری - تجهیزات شهری - پارکینگ عمومی) در محدوده‌ی شهر رشت و حریم، تنها در صورتی مجاز است که عدم نیاز دستگاه متولی اعلام و زمین معادل پهنه‌های مورد تقاضا در همان مقیاس عملکردی و در فاصله‌ی مناسبی از پهنه‌ی تقاضا شده مکان‌بایی و به پهنه‌ی خدماتی تغییر داده شده اختصاص یابد. این مهم از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شهر رشت امکان‌پذیر بوده و غیرقابل واگذاری به سایر نهادهای مدیریت شهری 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، جهت امکان طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ نیست.

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

- اعمال ماده واحده قانون تعیین تکلیف وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها در صورتیکه مشمول هر یک از املاک واقع در محدوده شهر رشت گردد، وفق مقررات ماده واحده صدور بروانه ساختمانی توسط شهرداری صرفاً به صورت ۱ واحد مسکونی و حداقل بر اساس تراکم پایه محدوده شهر در ضابطه طرح تفصیلی (۱۰۰ تا ۱۸۰) متر مربع اس ساده ! صورت تخلصه به امکان‌پذیر خواهد بود .

متلوپش جهان پرس Naftsh-Jahan-Pers Consultants	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۱۲	۱	طرح تفصیلی شهر رشت

جدول شماره ۲: استفاده های مجاز و مشروط در قطعات مالکیت

فضاهای مشترک (متاعات)														فضاهای اختصاصی		شرح
فضا ج1	فضا ج2	فضا ج3	فضا ج4	فضا ج5	فضا ج6	فضا ج7	فضا ج8	فضا ج9	فضا ج10	فضا ج11	فضا ج12	فضا ج13	فضا ج14			
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین		ج1
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف		ج2
*	■	*	*	■	*	■	*	■	■	■	*	*	■	با بهلوت		ج3
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقات		ج4
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زمین		ج5
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	شروعی		ج6
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت بام		ج7
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	چبه		ج8
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین		ج9
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف		ج10
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقات		ج11
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت بام		ج12

* فضاهای قابل احداث

■ غریب صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در بهلوت یا همکف

- احداث سرایداری، نمازخانه، محل جلسات، نگهداری و سایت کامپیوتر تنها در مجتمع های مسکونی با حداقل ۱۰ واحد مسکونی و مشروط به تأمین کلیه الزامات این دفترچه مجاز است. ضمن آن که احداث پارکینگ در طبقات بالای همکف با تهیه گزارش امکان سنجی و موافقت کمیسیون ماده ۵، امکان پذیر است.

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

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

پارکینگ، انباری مسکونی و نمازخانه و سرویس بهداشتی و سایت کامپیوتر و محل بازی بچه ها و اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی)

- فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان جهت مجتمع های ۱۰ واحدی و بیش تر به مساحت حداقل ۳۰ متر مربع

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

** کمیسیون ماده ۵ رسید*

*** سرچ ۹۰۱۰-۹۳۹۱-۱۸۱۲ از ۱۳۸ بزرگ*



صفحه

۱۴

چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی	
طرح تفصیلی شهر رشت	

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

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

- لابی و سرسایی ورودی

- پارکینگ، ابزاری مسکونی و سرویس بهداشتی و محل بازی یچهها

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

- اتاق اطلاعات یا نگهداری حداکثر به مساحت ۱۲ مترمربع

- سرایداری جهت مجتمع های مسکونی ۱۰ واحدی و بیشتر، به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع

- فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجتمع های ۱۰ واحدی و بیشتر به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در

صورت عدم احداث در زیرزمین)

- استخر، سونا و مکان ورزشی که متحصرآ سورد استفاده ساکنان باشد.

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

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

- خوبیسته و ابزاری مسکونی در زیرشیروانی

- پیشآمدگی سقف نهایی (دامنه بام)

- بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان های بلندمرتبه (بنج طبقه روی بیلوت و بالاتر).

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

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

- پیشآمدگی سقف نهایی (دامنه بام)

- بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان های بلندمرتبه (بنج طبقه روی بیلوت و بالاتر).

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

تبصره: به جزء محل پارک خودرو و ابزاری که می تواند در اختصاص واحدهای مسکونی با سایر فعالیت ها در مجموعه ساختمانی

قرار گیرد، سایر فضاهای پاد شده فوق کلام امثال و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

- هرگونه اقدام در قطعاتی که، در نقشه های طرح تفصیلی، دارای کدبند هایی با پیشوند حرف انگلیسی-T است،

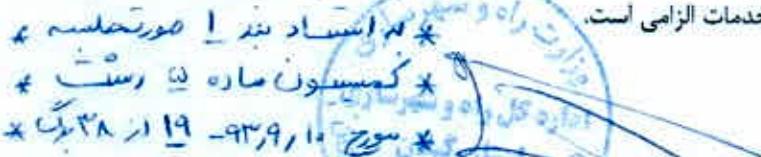
نیازمند توافق با شهرداری برای استفاده از ضوابط همین دفترچه است. پهنه ای اعلام شده پس از حرف انگلیسی-T

اشاره به پهنه های مجاز قابل استقرار در این قطعه دارد. (مثال: ۱۱۳-MT به معنای امکان واگذاری تراکم ساختمانی و

فعالیت های مجاز پهنه M پس از حصول توافق با شهرداری است. در صورت عدم حصول توافق، کد پهنه های R۱۱۱

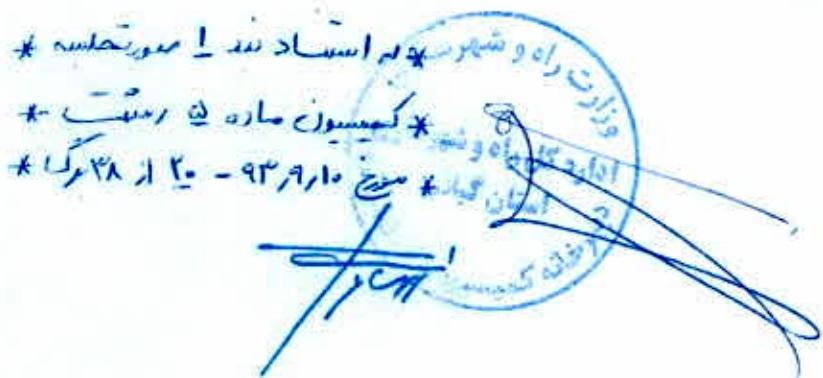
در این قطعه، قابل اعمال است). در خصوص قطعات یا مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر رعایت مقاد قانونی و سایر

ضوابط این دفترچه در خصوص تأمین خدمات الزامی است.



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

پنهان سکونت، محدوده‌هایی از شهر است که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها، برخی از فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پنهان به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع یا مشروط 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.



جدول شماره ۳: خواص ساخت و ساز در هر یک از زیر یقه‌های سکونت در قطعات با مساحت ۱۵۰ مترمربع و بالاتر

نوعیحات	حدائق عرض معبر مجاور در نقیب و توسعه جدید (متر)	حدائق مساحت استفاده از حدائق توالیم ساختمانی	حدائق مساحت قطعه (مترمربع) برای استفاده از حدائق	حدائق سطح اشغال (درصد)	حدائق تعداد طبقات	حدائق تراکم قابل وکلادی توسط شهرداری (درصد)	تراکم چهار (درصد)	مشخصات کلی زیرینه‌ها	کد سه رقمی	کد دو رقمی	کد دو رقمی	جهنمهای اصلی	جهنمهای کلک	جهنمهای کلان
	۶	۱۵۰	۶۰	۲	۱۰۰	۱۰۰		مسکونی و بلندی	R111					
	۶	۱۵۰	۶۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۱۰۰		مسکونی دو طبقه روی پیلوت	R112	تراکم کم	R11			
	۸	۱۵۰	۵۵	۳ طبقه روی پیلوت	۱۶۵	۸۰		مسکونی سه طبقه روی پیلوت	R121	تراکم متوسط	R12			
	۸	۱۵۰	۴۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۸۰		محتمع مسکونی	R122					
	۱۰	۲۰۰	۵۰	۴ طبقه روی پیلوت	۲۰۰	۸۰		مسکونی چهار طبقه روی پیلوت	R123					
	۱۲	۲۵۰	۵۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۲۵	۸۰		مسکونی پنج طبقه روی پیلوت	R124	تراکم زیاد	R12			
	۱۶	۳۰۰	۵۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۵۰	۸۰		مسکونی پنج طبقه روی پیلوت	R125					
	۶	۲۰۰	۵۵	۲	۱۰۰	۸۰		بافت مسکونی ارجانیک منظر کز	R211					
ساختمان مسکونی با سطح زیرینا ۱۵۰ مترمربع در هر طبقه - غیر قابل تقسیم	-	-	-	۲	-	-		مسکونی در زمین کشاورزی	R212	بافت مسکونی ارجانیک	R21			
مطابق خواص میراث فرهنگی	۹	۲۰۰	۶۰	۲	۱۲۰	۱۰۰		بافت مسکونی ارزشمند تاریخی - سیز	R221	بافت مسکونی ارزشمند	R22			
	۶	۱۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	۱۰۰		مسکونی و بلندی	R231					
	۸	۲۵۰	۵۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۸۰		مسکونی تراشه	R232	مسکونی و بزره حریم کشی روده خانه	R23			
حدائق عرض معبر ۳۰ متر	۷۰	۵۰۰	۷۵	۶ طبقه روی پیلوت	۲۷۰	۸۰		مسکونی و بزره محورهای شهری	R241	مسکونی و بزره محورهای شهری	R24			
نسبت عرض و طول حدائق یک به دو، مساحت نایاب از ۲۰۰۰ متر مربع کمتر باشد	-	۲۰۰۰	۳۰	۷ طبقه و بیشتر روی پیلوت	۶۰۰	۸۰		مسکونی و بزره (بلندمرتبه با طرح تجهیز)	R251	مسکونی و بزره بلندمرتبه‌سازی	R25			
نسبت عرض و طول حدائق یک به دو، مساحت نایاب از ۲۰۰۰ متر مربع کمتر باشد.	-	۲۰۰۰	۲۵	۱۰ طبقه روی پیلوت	۲۵۰	۸۰		باغ - آپارتمان (با غله سیز و باز)	R252					



- حداقل مساحت قطعه‌ی مالکیت برای استفاده از ضوابط مسکونی با تراکم متوسط در شهر در صورت وجود سند شش دانگ مالکیت، ۱۵۰ مترمربع است.
- تراکم ساختمانی کلیه قطعات مالکیتی که از گذر های کمتر از ۶ متر دسترسی دارند، صرفاً ساخت و باز در حد دو طبقه بروی پیلوت مجاز بوده و رعایت کد پهنه R112 برای آن الزامی است.
- در کد پهنه R122 به صورت عام مطرح شده و به مجتمع های وضع موجود اشاره دارد؛ بدون تردید احداث مجتمع های جدید نیازمند تدوین گزارش توجیهی و امکان سنجی است.
- در کد پهنه R252 در صورتی که مساحت قطعه مالکیت از ۴۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد، امکان افزایش تعداد طبقات بر اساس گزارش امکان سنجی و تصویب در کمیسیون ماده پنج وجود خواهد داشت.
- شرط لازم برای استقرار تعداد واحد مسکونی در قطعه مالکیت، تأمین کلیه پارکینگ های موردنیاز منطبق با ضوابط مصوب پارکینگ است، در غیر این صورت تعداد واحد مسکونی منطبق با تأمین تعداد پارکینگ های غیرمزاحم باید کاهش یابد، مگر این که مالک با ارائه اسناد قانونی، پارکینگ موردنیاز خود را در یک قطعه مالکیت با کاربری پارکینگ عمومی و در فاصله‌ی حداقل برابر ضوابط مصوب پارکینگ مقرر در همین دفترچه، اثبات نموده و به تأیید شهرداری برساند.
- در زیرپهنه های مسکونی عام، در صورتی که مساحت قطعه مالکیت، به حد نصاب مربوطه نرسد، باید ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر در آن اعمال گردد (R241→R122→R131→R121→R112). این میزان کاهش در هر صورت نباید از ۲ پله بیشتر شود. در غیر این صورت پهنه‌ی تعیین شده باید تغییر کند. در رابطه با رعایت حداقل عرض معبر مجاور، فصل الخطاب کدهای درج شده در نقشه‌ی پهنه‌بندی است.
- در کلیه توسعه های مسکونی جدید(برای تفکیک اراضی مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بالاتر) الزامی است، کلیه ساختمان ها حداقل از سه جهت دارای سه نما بوده به گونه‌ای که دو حیاط جانبی دو پلاک مجاور، هر کدام به عرض ۱۵۰ سانتی متر به هم متصل باشند و رعایت عرض مناسب قطعه در تفکیک قطعات مذکور برای تحقق آن الزامی است.
- تراکم مسکونی پایه جز در موارد مطروحه در چداول پهنه‌بندی و همچنین واحد های مسکونی واقع در محدوده های باغهای فرسوده به صورت عام ۸۰ درصد است.

تبصره ۱: در محدوده مصوب بافت فرسوده خابهه‌ی قابل اعمال منطبق بر مقاد آین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۲۷ است. بر این اساس تراکم پایه مالی در داخل محدوده بافت فرسوده شهر رشت، به میزان ۱۲۰ درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه هایی از بافت فرسوده شهر که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد به میزان ۱۸۰ درصد تعیین می شود.

تبصره ۲: در محدوده مصوب سکونتگاه های غیر رسمی و مسکن مهر، تراکم پایه مالی به میزان ۱۲۰ درصد تعیین می شود. حداقل مساحت یک قطعه در پهنه سکونت برای احداث ساختمان در شهر رشت ۷۵ مترمربع است. حداقل مساحت یک واحد مسکونی برای خانوارهای یک نفره و در شرایط خاص ۳۵ مترمربع و حداقل مساحت یک واحد مسکونی در شهر رشت ۶۰ مترمربع تعیین می شود. احداث یک واحد حداقل ۳۵ مترمربعی، در صورت تأمین پارکینگ و فضای باز، در هر آبارتمان مسکونی امکان پذیر است یا می تواند به صورت ویژه در مجموعه های خوابگاهی یا پانیون با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد.

مشاور نقشه جهان پاس Naqsh-e-Jahan-Pas Consultants	صفحة	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۸	طرح تفصیلی شهر رشت

بر اساس استادند ۱ صورت تحلیله بر
+ نمایشگاه مادرد ۵ رست +
+ سوچ ۹۰، ۹۱، ۹۲ - ۲۳ رز ۲۸ مرکز *

سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه های مسکونی به شرح جدول شماره ۴ تعیین می گردد:

جدول شماره ۴: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه های مالکیت مسکونی (پهنه های سکونت و مختلط)		
پهنه	حداکثر فضای باز	حداکثر فضای سبز
در تمامی زیر پهنه های سکونت، کمتر از ۲۰ واحد مسکونی	۲۰ متر مربع به ارزی هر واحد	-
در تمامی زیر پهنه های سکونت ۲۰ واحد و پیشتر	۲۰ متر مربع به ارزی هر واحد	۷ متر مربع به ارزی هر واحد
در محدوده مصوب سکونتگاه های ناسامان با کد R112	۸ متر مربع به ارزی هر واحد	-

تبصره ۱: حداکثر فضای سبز و حداکثر فضای باز تجهیز شده، از داخل فضای باز تامین خواهد شد.

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

تبصره ۳: در قطعه های مالکیت با مساحت ۱۵۰ متر مربع و بالاتر، حداکثر تا ۲۵ متر مربع فضای راه پله و آسانسور، به منظور تامین تعداد واحد مسکونی بیشتر جزء فضای باز محاسبه می گردد.

- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۱۵۰ متر مربع تاکمتر از ۳۰۰ متر مربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاهای نباید از ۲۵ متر مربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزئی از سطح اشغال محسوب می شود). در هر صورت این میزان نباید از ۷۰ درصد سطح اشغال فرایر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ متر مربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه ساختمانی محاسبه نمی شود.

- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاهای نباید از ۲۵ متر مربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزئی از سطح اشغال محسوب می شود). در هر صورت این میزان نباید از ۶۰ درصد سطح اشغال فرایر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ متر مربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود.

تبصره ۴: بدینه است فضای راه پله و آسانسور و ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزئی از سطح اشغال و تراکم ساختمانی محسوب می گردد.

جدول شماره ۵: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه های سکونت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع			
مساحت			
حداکثر طبقه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	حداکثر طبقه
۲	۱۲۰	۷۵ - ۱۰۰ متر مربع	۲
۲	۱۴۰	۷۰ - ۸۰ متر مربع	بیش از ۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع

حداد آسانسور در بلکه های با مساحت ۱۵۰ متر مربع و کمتر بدليل محدودیت تعداد طبقات ضروری ندارد.

برای تمام ساختمان های واقع در پهنه سکونت شهر رشت، احداث زیرزمین توسعه 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 یوشش مجاز در همکف خواهد بود. شرایط احداث زیرزمین باید تابع ضوابط مباحثت مقررات ملی ساختمان باشد.



* پلکان اس ساد بند ۱ مدور تحلیسه *

* گمینه و زن راه ریست *

* جونه ۱۰، ۹، ۸ - ۲۴ رز آبر*



حداکثر ارتفاع مقید زیرزمین ۳۰ سانتیمتر است.

- امکان تامین پارکینگ موردنیاز در زیرپنهنه های R111 و R112، در فضای باری با بخشی از مساحت زیر ساختمان با ایجاد اختلاف سطح در طبقه همکف وجود دارد، در این صورت احداث پلولوت در زیرپنهنه R112 اختیاری خواهد بود. توده‌ی ساخت در داخل قطعه‌ی مالکیت در کلیه‌ی پنهنه‌های مسکونی در شمال قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌گردد در پلاک‌های با طول‌های متفاوت مانند ذوزنقه با متوازی‌الاضلاع، میانگین طول قطعه به عنوان سطح مجاز برای استقرار ساختمان تعیین می‌گردد.

- خرد کردن فضای باز قطعه، ممنوع بوده و حداقل ۷۰ درصد فضای باز قطعه باید به صورت بکارچه در زمین مکان‌بایی شود.

- غرس حدائق یک اصله درخت (نهال) به ازای هر واحد مسکونی در تمامی کدبنه‌ها الزامی بوده و پایان کار نیز موكول به تحقق آن است.

- مالکان قطعه‌های واقع در پنهنه سکونت، با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع، که دارای تری با طول بیش از ۳۰ متر و در بر معابر حداقل ۱۶ متری قرار دارند، می‌توانند با انجام مطالعات امکان‌سنجدی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای یروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه با شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی، نسبت به ارائه تقاضای افزایش تراکم، مزاد بر جداول عام اقدام نمایند. موضوع در کمیسیون ماده ۵، قابل بررسی و تصمیم‌گیری است. سرفصل‌های گزارش امکان‌سنجدی 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- مستعدنات 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 با طول محورهای منتهی به پلاک در شاعع ۱۰۰ متری پیرامونی

۹- طرح‌های قرارداد در حد یک بلوک شهری شامل احکام طرح‌های جامع، تفصیلی و با طرح‌های موضوعی و موضوعی مصوب

و یا در دست انجام

۱۰- جمع‌بندی از مطالعات موجود وارائه پیشنهادهای اولیه

۱۱- برنامه‌ی فیزیکی- عملکردی پیشنهادی (سطح اشغال، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی، نوع فعالیت‌ها، نحوی دسترسی، نحوی تأمین پارکینگ و ...)

۱۲- پلان نقشه‌های معماری در حد فاز صغر (بر اساس بند پیشین)

۱۳- بررسی حجمی در مقیاس بلوک شهری

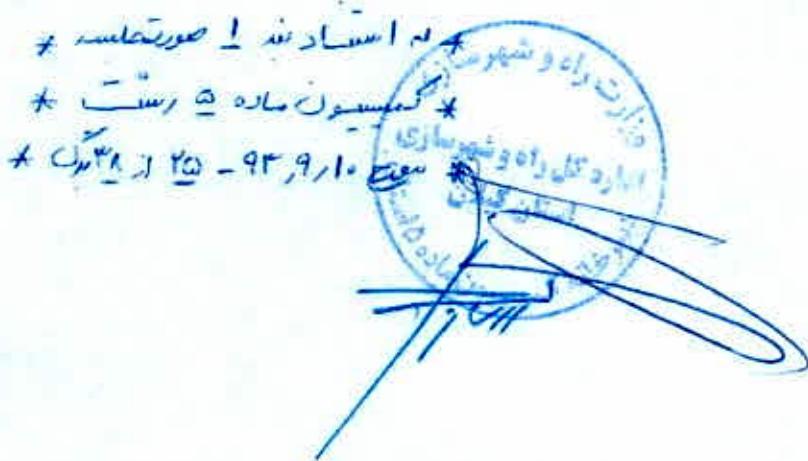
۱۴- هزینه - فایده اقتصادی (عوارض مترتب از تقاضای مطروحه شامل کاربری، عوارض، پذیره و ...)*

* موارد فوق توسط متخصص مربوطه تبیه و توسط سرمایه گذار به همراه گزارش امکان‌سنجدی به شهرساز ارائه می‌گردد.



۴-۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پنهان فعالیت" (S)

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



جدول ۶: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های فعالیت

میرزا خلیلی
کمیسیون مارک لیست
موچ ۲۷ از ۳۸ مرک

- ضوابط مشمول محورها تنها ملاک عمل بجز قطعه مجاور محور به عمق یک پلاک است که در صورت تجمعیع پلاک‌های پشتی با پلاک مجاور محور نیز قابل تسری خواهد بود.

- حداقل ارتفاع مفید تجاری در زیرپنهانهای با کد ۵۱۲۲-۵۲۲۲-۵۲۱۳-۵۱۲۳) با مقیاس‌های محله‌ای و تاحیه‌ای ۳۴۰ سانتیمتر و در سایر زیر پنهانه ها (۵۱۲۱-۵۲۱۲-۵۲۱۱-۵۲۲۱-۵۲۲۲-۵۲۱۲-۵۲۲۱-۵۲۲۰) ۵۴۰ سانتیمتر تعیین می‌شود و احداث نیم طبقه در همکف تا میزان ۳۰ درصد از سطح اشغال مجاز در عملکردهای منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای بلامانع است.

- در معابر با عرض ۲۴ متر و کمتر در صورتی که مساحت قطعه مالکیت در زیرپنهانهای ۵۱۲ و ۵۲۱، به حد نصاب مربوطه نرسد، از ضوابط سطوح با تراکم کمتر استفاده شود (۵۱۲۳-۵۲۱۱-۵۲۱۲-۵۱۲۴) یا (۵۱۲۳-۵۲۱۳-۵۲۱۲) در خصوص کد ۵۱۲۲ که در صورت نرسیدن ابعاد به حداقل‌های این کد، احداث ساختمان تنها در ۲ طبقه (همکف و اول) با شرط تأمین پارکینگ برای فضای خدماتی بلامانع خواهد بود.

- ساخت و ساز در قطعه‌های با مساحت بالای ۱۰۰۰ مترمربع در زیرپنهن ۵۲۲ نیازمند تهیه گزارش امکان‌سنجی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان باصلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی و طرح‌های موضعی خاص مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر رشت است.

- در زیر پنهانهای ۵۱۲ و ۵۲۱ احداث واحدهای فروش حداقل در یک طبقه (همکف) مجاز خواهد بود مگر در مجموعه‌های تجاری مرکز (پاسار) که نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

- احداث ساختمان‌های مرتبط با کاربری‌های آموزش عالی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و درمانی تابع ضوابط خاص و نیازمند اخذ تأییدیه از سوی دفتر فنی هر یک از نهادهای متوالی (فضاهای آموزشی عمومی- از سوی آموزش و پرورش استان و یا سازمان تجهیز و نوسازی مدارس، گردشگری و اقامات موقت- از میراث فرهنگی، آموزش عالی- از دانشگاه گیلان، فعالیت‌های فرهنگی- از اداره کل ارشاد، ورزشی- اداره کل ورزش و جوانان، درمانی- از دانشگاه علوم پزشکی استان و مانند آن) خواهد بود. بدینهی است سقف ضوابط ملاک عمل، در نهایت ضوابط مندرج در همین دفترچه خواهد بود و مازاد بر آن متوط به طرح موضوع و تصویب در کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.

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

- در کدهای ۵۱۲۱، ۵۱۲۲، ۵۲۱۱، ۵۲۱۲، ۵۲۱۳، ۵۲۲۱ احداث توانان زیرزمین و همکف بلامانع است. در این صورت حداقل اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید.

- ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲۰۰ سانتیمتر برای تأمین پارکینگ، سرویس پهداشتنی، نمازخانه، سایت کامپیوتور، اتاق جلسه هیئت مدیره ساختمان و تأسیسات ساختمان مجاز است. طبقه‌ی همکف می‌تواند به فعالیت اختصاص یابد.

- احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کد پنهانه‌های ۵۱۲۱، ۵۱۲۲، ۵۲۱۱، ۵۲۱۲، ۵۲۲۱ و ۵۲۲۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تأمین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵ متر مربع فضای تجاری مازاد اعطا می‌گردد. بدینهی است مالک در ازای کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تأمین

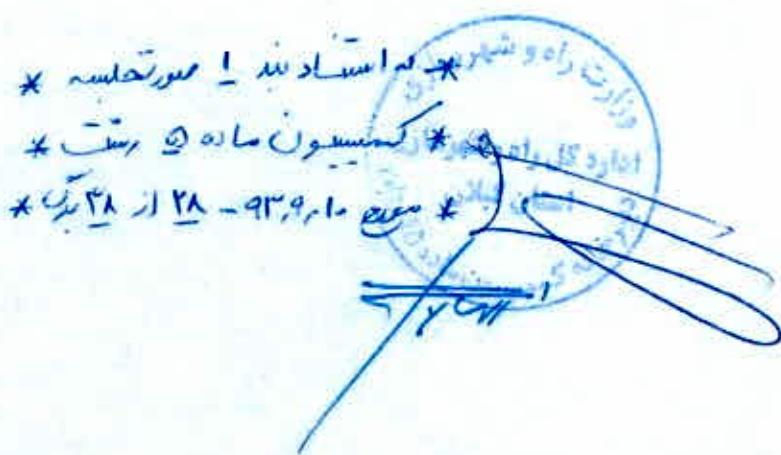
مشاوران جهان‌پارس Nashra-e-Ashan-Pars Consultants	صفحة	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲۲		طرح تفصیلی شهر رشت

پارکینگ طبق ضوابط مصوب پارکینگ بوده و در قطعات مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به میزان ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

تصریه: در قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، احداث دو طبقه مازاد بر میزان مجاز مقرر در ضابطه کد پهنه مربوط صرفاً برای اختصاص به پارکینگ عمومی مجاز است. در قطعات ۱۰۰۰ مترمربع و کمتر، تعداد طبقات مجاز برابر با تعداد طبقات همان پهنه است.

۴-۳- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)

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



جدول شماره ۷: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های مختلط

نام محدوده استفاده از خدمات تراکم ساختمانی (منزه از بازدید)	حداصل ساخت برای استفاده از خدمات تراکم ساختمانی	حداصل عرض در نزدیکی و توسطه جدید (متر)	حداصل مقدار توسطه جهانی جذب	حداصل سطح اسمال (رساند)	حداصل آشناز طباط	حداصل نراکم پایل و اکنڑاری توسطه جهانی جذب	نراکم پایه (دو صد)	نسبت بین فعالیت‌های محاذ	نوع فعالیت‌های محاذ	متخصصات کلی زیربخش‌ها	گذشته وقتی	زیربخش‌ها	گذشته وقتی	بخش‌های اصلی	گذشته وقتی	کد بخش	بخش‌های کلان	
۲۰۰	۳۰	۵۰	۵ طبقه روی طبقه همکف	۳۰۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۰	۷۰۰ معادل مسکونی	۷۰٪	محاذل تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس فراسطنهای	محورهای ساخته فراسطنهای	M111	مختلط تجاری، اداری و خدماتی با مسکونی	M11	M1	(M)			
۲۵۰	۲۴	۵۰	۹ طبقه روی طبقه همکف	۲۵۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۰	۷۰۰ معادل مسکونی	۷۰٪	محاذل تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس فراسطنهای	محورهای مختلط مسکونی	M112							
۳۰۰	۱۸	۶۰	۳ طبقه روی طبقه همکف	۲۹۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۰	۷۰۰ معادل مسکونی	۷۰٪	محاذل تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس فراسطنهای	محورهای مختلط زیرمسکونی (تجاری و خدماتی)	M113							
۳۵۰	۱۲	۶۰	۴ طبقه بر روی طبقه همکف ^۱	۱۵۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۰	۷۰۰ معادل مسکونی	۷۰٪	مسکونی، تجاری و خدماتی با واحد خدماتی و اکنڑاری	محورهای مختلط تجاری و زیر محله	M114							
۴۰۰	۱۲	۵۵	۳ طبقه روی طبقه همکف	۲۲۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۵	۷۰۵ معادل مسکونی	۷۵٪	مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی	گسترهای مختلط تجاری، اداری و خدماتی و مسکونی	M115	مختلط کارگاهی و مسکونی	M12	M1				
۴۵۰	۱۸	۶۰	۳ طبقه روی طبقه همکف	۲۹۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۵	۷۰۵ معادل مسکونی	۷۵٪	مسکونی، خدمات و صنعتی	محورهای مختلط کارگاهی و مسکونی	M121							
۵۰۰	۱۲	۵۵	۳ طبقه روی طبقه همکف	۲۲۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۰۵	۷۰۵ معادل مسکونی	۷۵٪	مسکونی، خدمات و صنعتی	گسترهای مختلط کارگاهی و مسکونی	M122	مختلط کارگاهی و مسکونی	M11	M1				
۵۵۰	-	۵۰	۴ طبقه روی طبقه همکف	۲۴۰	۸۰ معادل مسکونی	۷۳۰	۷۳۰ معادل مسکونی	۷۳٪	مسکونی - تجاری - فرهنگی - پذیرایی و گردشگری - ورزشی - فضای سبز	مختلط با غله تفرج و گردشگری (حریم رودخانه)	M211							
۶۰۰	-	۵۰	حلق ضوابط مرات فرهنگی	-	- معادل مسکونی	۷۴۰	۷۴۰ معادل مسکونی	۷۴٪	مسکونی - تجاری - فرهنگی - پذیرایی و گردشگری - ورزشی - فضای سبز	مختلط با غله سباحت و زیارت	M212	مختلط فرهنگی و گردشگری با مسکونی	M21	فرهنگی و گردشگری با مسکونی	M1			

^۱ سطح انتقال قابل اختصاص به فعالیت در طبقه‌ی همکف پس از تأمین پارکینگ مورد نیاز و غیر مزاحم حداکثر به میزان ۲۰ درصد مساحت قلعه پس از رعایت عقب نشیتی با ارتفاع ۲.۴ متر در هر صورت ارتفاع همکف به صورت پیلوت (حداکثر ارتفاع مفید ۲.۴ متر) ضرورت خواهد داشت.

صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
۲۵	طرح تفصیلی شهر رشت



* شهر رشت و شهرسازی و ساختمانی استاد ند! همراه تحلیله
* مهندسی و مهندسی مارکت و رستوران
* ۹۳، ۹۱۰، ۰۶۷۲۸۱۲۰۰

- استفاده از حداقل تراکم ساختمانی و تعداد طبقات مشروط به تأمین همه پارکینگ‌های مورد نیاز و غیر مزاحم است.

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

- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری خصوصی توانان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در زیر پنهانی های مجاز، صرفا با ایجاد دسترسی مستقل از معتبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیرمسکونی در طبقات، مجاز خواهد بود.

- در کلیه پنهانی‌های مختلط صرفاً طبقه همکف می‌تواند به کاربری غیر مسکونی جهت فعالیت اختصاص یابد بجز زیر پنهانی M۱۱۱ که می‌تواند شامل همکف و طبقه اول گردد و زیر پنهانی‌های M۲۱۱ و M۲۱۲ که می‌تواند شامل طبقات گردد.

- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف اختصاص یافته به هر گونه فعالیت (در زیرپنهانی M۱۱۱، M۱۱۲ و M۲۱۱) ۳۰ متر و در بر معابر حداقل ۱۶ متری قرار دارند، می‌توانند با تهیه طرح توجیهی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی، تقاضای احداث بنای بلندمرتبه تایید موضع در کمیسیون ماده ۵ قابل بررسی و تصمیم‌گیری است.

- مالکان قطعه‌های واقع در زیرپنهانی M۱۱۱ و M۱۱۲ با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع، که دارای پر با طول بیش از ۳۰ متر و در بر معابر حداقل ۱۶ متری قرار دارند، می‌توانند با تهیه طرح توجیهی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی، تقاضای احداث بنای بلندمرتبه تایید موضع در کمیسیون ماده ۵ قابل بررسی و تصمیم‌گیری است.

- بررسازی در پنهانی M در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر بلامانع است.

- احداث واحدهای تجاری در پنهانی M در معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر، تنها در صورت استقرار توده بنا با عقب‌سازی به مقدار یک متر نسبت به پوسته خیابان امکان پذیر خواهد بود.

- در کدهای M۱۱۱، M۱۱۲ و M۲۱۱ احداث توانان زیرزمین و همکف بلامانع است. در این صورت حداقل اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معتبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید. ارتفاع تمام شده زیرزمین ۳۰ سانتیمتر و فقط برای تأمین پارکینگ، سرویس بهداشتی، نمازخانه، سایت کامپیوتر، اتاق جلسه هیئت مدیره ساختمان و تأسیسات ساختمان مجاز است.

- احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کدپنهانی‌های M۱۱۱ و M۱۱۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تأمین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵ متر مربع فضای تجاری مازاد اعطا می‌گردد. مالک در ازای کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تأمین پارکینگ طبق ضوابط مصوب پارکینگ است و در قطعات مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به میزان ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

- اعمال ضوابط کدپنهانی M برای قطعات مالکیتی که تر متعلق به خیابان آن‌ها کمتر از ۶ متر باشد ممنوع است؛ در اینصورت کدپنهانی قطعه به مسکونی مجاور تغییر خواهد یافت.



سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه یقهنه های مختلط به شرح جدول شماره ۴ تعیین می گردد:

جدول شماره ۴: ضوابط مرتبه با فضای باز قطعه های مالکیت مسکونی (یقهنه های سکونت و مختلط)			
یقهنه	حداصل فضای باز	حداصل فضای سبز	حداصل فضای باز
-	۱۰ متر مربع به ازای هر واحد	۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	در تعامی زیریقهنه های سکونت، کمتر از ۲۰ واحد مسکونی
۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	۱۰ متر مربع به ازای هر واحد	۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	در تعامی زیریقهنه های سکونت ۲۰ واحد و بیشتر
-	۸ متر مربع به ازای هر واحد	۱۶ متر مربع به ازای هر واحد	در محدوده مسحوب سکونتگاه های نابسامان

تبصره ۱: حداصل فضای سبز و حداصل فضای بازی تجهیز شده، از داخل فضای باز تامین خواهد شد.

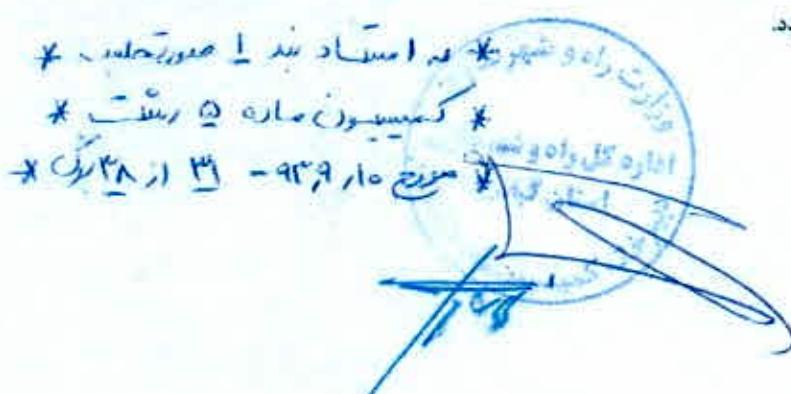
تبصره ۲: رعایت تعداد واحدهای مسکونی مناسب با تامین حداصل مساحت فضای باز، مطابق جدول فوق الزامی است.

تبصره ۳: در قطعه های مالکیت با مساحت ۱۵۰ متر مربع و بالاتر، حداکثر تا ۲۵ متر مربع فضای راه پله و آسانسور، به منظور تامین تعداد واحد مسکونی بیشتر جزء فضای باز محاسبه می گردد.

- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۱۵۰ متر مربع تاکمتر از ۳۰۰ متر مربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ متر مربع تجاوز نماید در غیراین صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزیی از سطح اشغال محسوب می شود)، در هر صورت این میزان نباید از ۷۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ متر مربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه ساختمنی محاسبه نمی شود.

- برای قطعه های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ متر مربع تجاوز نماید در غیراین صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزیی از سطح اشغال محسوب می شود). در هر صورت این میزان نباید از ۶۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ متر مربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمنی محاسبه نمی شود.

تبصره ۱: بدینه است فضای راه پله و آسانسور و ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزئی از سطح اشغال و تراکم ساختمنی محسوب می گردد.



در کلیه زیر پهنه‌های مختلط در صورتی که مساحت قطعه کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد، ضوابط احداث بنا به شرح

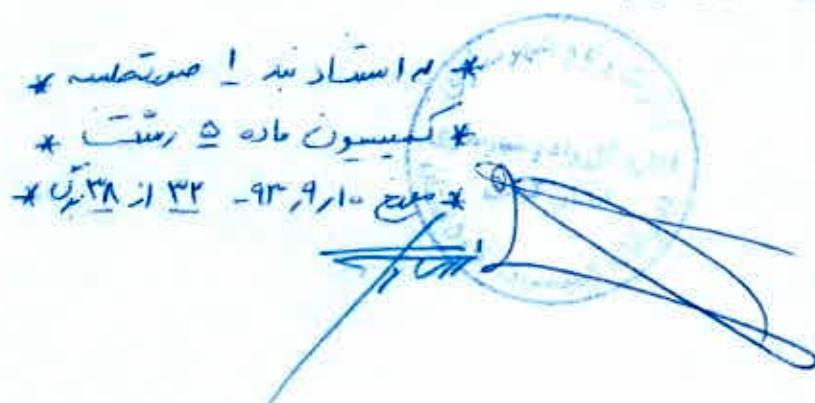
جدول شماره ۸ خواهد بود:

جدول شماره ۸: ضوابط احداث ساختمان در پهنه‌ی مختلط برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع			
حداکثر طبله	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	مساحت
پک طبله مسکونی روی تجاری	۱۴۰	٪۸۰	۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع
پک طبله تجاری	۱۰۰	٪۱۰۰	کمتر از ۱۰۰ متر مربع

-۱- در این حالت، سطح اشغال قابل اختصاص به فعالیت غیر ملکی همکف پس از تامین پارکینگ مورد تباز غیر مزاحم، حداکثر به میزان ۴۰ درصد مساحت قطعه خواهد بود.

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

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



جدول شماره ۹: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربخش‌های حفاظت

نام	نام	نام	نام	نام	نام	نام	نام	نام	نام
کد بخ رقمی	بخش‌های اصلی	کد بخ رقمی	بخش‌های کلان	کد دو رقمی	زیربخش‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیربخش‌ها	حداکمل مساحت تفکیکی	توضیحات
G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	G111	پارک‌های عمومی فضای سبز	-	پارک‌های عمومی فضای سبز	-	هرگونه ساخت و ساز صرفاً با طرح‌های وزیر مصوب، مجاز است. (غیر قابل تفکیک)
G1	فضای سبز عمومی	G112	پارک‌های شهری	G112	پارک‌های عمومی منطقه‌ای	-	پارک‌های عمومی منطقه‌ای	-	حداکثر ۵ درصد تا میزان ۲۰۰۰ مترمربع (غیر قابل تفکیک)
G1	فضای سبز خصوصی	G113	پارک‌های جنگلی	G113	پارک‌های جنگلی زیرمنطقه‌ای (ناجیانی و محله‌ای)	-	پارک‌های جنگلی (ناجیانی و محله‌ای)	-	حداکثر ۱۰ درصد تا ۵۰۰ مترمربع (غیر قابل تفکیک)
G2	فضای سبز خصوصی	G21	ماغ‌ها و زمین‌های کشاورزی	G211	ماغ‌ها	-	ماغ‌ها	-	هرگونه ساخت و ساز صرفاً با طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب، مجاز است. (غیر قابل تفکیک)
G2	فضای سبز خصوصی	G212	ماغ‌ها و زمین‌های کشاورزی	G212	موزای برونش گل و گیاه	-	موزای برونش گل و گیاه	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است
G2	فضای سبز خصوصی	G213	ماغ‌ها و زمین‌های کشاورزی	G213	زمین‌های کشاورزی	-	زمین‌های کشاورزی	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است
G2	فضای سبز خصوصی	G214	ماغ‌ها و زمین‌های کشاورزی	G214	محل‌های برونش آبرسان	-	محل‌های برونش آبرسان	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است
G3	حیاتات و زیست (سیز و پار)	G31	حریم حفاظتی	G311	فضای سبز مجاور بخشهای آرس	-	فضای سبز مجاور بخشهای آرس	-	هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح انتقال و در چارچوب طرح ساماندهی حریم رودخانه‌ای گوهرود و زرچوب و طرح‌های طراحی شهری مصوب، مجاز است. (غیر قابل تفکیک)
G3	حیاتات و زیست (سیز و پار)	G312	حریم حفاظتی	G312	حریم سبز خاطوط انتقال نیرو و راههای شریانی	-	حریم سبز خاطوط انتقال نیرو و راههای شریانی	-	کلست انواع گونه‌های خوشی و کیاخی بر اساس ضوابط وزارت نیرو در این حریم اسکان پذیر است (غیر قابل تفکیک)
G3	حیاتات و زیست (سیز و پار)	G313	بستر رودخانه‌ها	G313	بستر رودخانه‌ها	-	بستر رودخانه‌ها	-	(غیر قابل تفکیک)
G3	حیاتات و زیست (سیز و پار)	G314	بستر نالاب، آبکبر و ...	G314	بستر نالاب، آبکبر و ...	-	بستر نالاب، آبکبر و ...	-	(غیر قابل تفکیک)

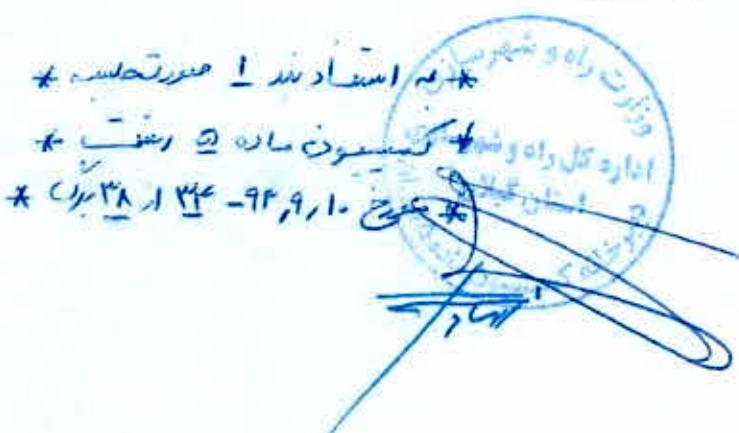
تفییر کاربری زیرینه G1 در هر صورت به سایر پهنه‌ها یا کاربری‌ها ممنوع است مگر معادل همان زمین در همان تقسیمات شهری (محله-ناحیه- منطقه) و در داخل محدوده‌ی شهر تأمین گردد.

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

- استفاده از دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در اراضی کشاورزی و باغی داخل محدوده‌ی شهر بلامانع است. در خصوص اراضی کشاورزی و باغی خارج محدوده‌ی مصوب شهر و داخل حریم شهر تفسیر اراضی به عهده‌ی تصصه ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۲/۳۱ با اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱ است. در هر صورت نظریه‌ی مکتب سازمان جهاد کشاورزی استان در این خصوص الزامی است.

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

- احداث سازه‌های سبک در فضای سبز مجاور پهنه‌های آبی در خارج از حریم و بر اساس طرح‌های مصوب و به منظور فعالیت‌های گذران اوقات فراغت بلامانع است. در صورت احداث سازه‌ی دائمی سطح اشغال این فعالیت‌ها نباید از ۱۰ درصد سطح قطعه 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.



۵-ضوابط عمومی

۱-۵- تجميع

تجميع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور با رعایت ضوابط بلامانع است. کلیه قطعات مالکیت در صورتی امکان برخورداری از ضوابط تشویقی تجميع را دارند که ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین قسمت، حداقل حد نصاب تفکیک را پس از تجميع دارا باشند. دو پلاک که در پهنه تراکم متفاوت قرار دارند، در صورت تجميع و رسیدن به حد نصاب پهنه بالاتر، پهنه با تراکم بالاتر ملاک عمل است. مثال: $R_{121} + R_{121} \leftarrow$ ملاک، پهنه R_{121} می باشد. در صورت تجميع قطعات با پهنه‌های متفاوت، به صورت جدول شماره ۱۰ عمل خواهد شد.

جدول شماره ۱۰: ضوابط تشویقی پس از تجميع قطعات در پهنه‌های مختلف

قطعه‌های واقع در پهنه‌های متفاوت	پهنه‌ی پیشنهادی پس از تجميع
$R + M$	M
$R + S$	S
$M + S$	S

تجميع قطعات در پهنه G با سایر پهنه‌ها ممنوع است.

تبصره: در صورت تجميع هر قطعه با قطعه‌ای در پهنه S ثبت شده، پهنه ملاک عمل S ثبت شده است در صورت تجميع قطعات مالکیت با کاربری مسکونی حداقل تا ۵۰۰۰ مترمربع، اعطای تراکم تشویقی بدون پرداخت هزینه، نسبت به تراکم پایه (۰.۸درصد) براساس مساحت‌های اعلام شده مطابق جدول شماره ۱۱ است.

جدول شماره ۱۱: ضوابط تشویقی (تراکم ساختمانی) برای تجميع قطعه‌های عالکیت

تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز	مساحت قطعات پس از تجميع
۱- درصد تراکم مجاز تا حداقل یک طبقه	کمتر از حد نصاب ساخت
۲- درصد تراکم مجاز تا حداقل یک طبقه	تا یک برابر و کمتر از دو برابر حد نصاب ساخت
۳- درصد تراکم مجاز تا حداقل یک طبقه	دو برابر و کمتر از سه برابر حد نصاب ساخت
۴- درصد تراکم مجاز تا حداقل یک طبقه	سه برابر و بیشتر از حد نصاب ساخت

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

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

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

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

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

- در محدوده مصوب حریم درجه یک و دو آثار ثبتی اداره کل میراث فرهنگی در شهر رشت، هرگونه تجمعی پلاک‌ها باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان برسد.

- حداقل نصاب حاصل از تجمعی، در بازه‌های زمانی پنج ساله از زمان ابلاغ ضوابط کامل طرح تفصیلی جدید شهر رشت، به میزان ۵۰ مترمربع افزایش می‌باید.

۲-۵- تفكیک

قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مبنای هرگونه افزایش و تفكیک در محدوده و حریم شهر محسوب می‌شود.

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

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

نقشه‌ی تفكیکی قطعات بزرگ‌تر از ۲۰۰۰ مترمربع نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن خواهد بود.

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

جدول شماره ۱۲: سهم و نوع هریک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفكیک اراضی

درصد	نوع کاربری
۴۵	فضای سبز
۲۵	آموزشی
۲۰	ورزشی
۵	درمانی
۵	فرهنگی
۱۰۱	جمع

خواه استاد سد احمدی تحلیله
به کمیسیون ماده ۵ رشت
* صفحه ۱۰۱ - ۹۳، ۳۶ (ر)۲۸

تبصره ۳: سهم خدماتی به دست آمده در تفکیک‌های زیر ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً به کاربری‌های فضای بازی کودکان و فضای سبز اختصاص می‌یابد و در تفکیک‌های بالاتر از ۵۰۰۰ مترمربع سطوح خدماتی به دست آمده طبق جدول فوق، علاوه بر کاربری‌های فضای سبز، آموزشی و ورزشی براساس جدول مذکور به کاربری‌های درمانی یا فرهنگی براساس کمبود سرانه‌های منطقه مربوط اختصاص می‌یابد.

- به هنگام تعریض گذرها، اگر باقی‌مانده‌ی قطعه‌ی مالکیت، کمتر از ۷۵ مترمربع باشد، در صورت اعلام عدم نیاز دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز و ...)، شهرداری موظف به خریداری باقی‌مانده‌ی قطعه‌ی مالکیت بوده با امکان واگذاری آن به مالکان مجاور قطعه به شرط تجمعی با قطعه‌ی باد شده را خواهد داشت.

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

- در تفکیک قطعه مالکیت، البت جهت گیری استقرار پلاک مناسب با شرایط اقلیمی شهر رشت در جهت شمال - جنوب با انحراف ۱۵ درجه شرقی یا غربی نسبت به خط محور شمال است.

- تفکیک قطعات مالکیت به صورت مستطیل، مربع و برای احداث ساختمان با الگوی سطح اشغال سه طرفه (L) یا دو طرفه (L) و ... با رعایت وضعیت استقرار بنای‌های هم‌جوار و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی، ساختمانی و معماری طرح بلامانع است.

- حد نصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها منطبق با مقاد جدول‌های صفحه ۳۲ است.

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

- تجمعی و تجمیع همزمان پلاک‌ها با رعایت ضوابط بلامانع است.

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

- تفکیک باغ - آپارتمان تحت هر شرایطی ممنوع است.

- تفکیک عرصه واحدهای تجاری موجود ممنوع است. تفکیک اعیانی واحدهای تجاری موجود مشروط به رعایت حد نصاب حداقل ۵۰ مترمربع مفید تجاری و با تأمین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز است.

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

- تفکیک قطعات مالکیت در گلیه محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری مجاز نیست. تنها تفکیک قطعات به کاربری‌های تعیین شده در طرح و اعیانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است.

- تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد تا ساخت و ساز در آن‌ها در کیفیت مطلوب امکان پذیر گردد.

- کلیه قطعه‌های مسکونی در بافت‌های در حال توسعه (غیر قدیمی) باید دارای دسترسی سواره باشد.

تبصره ۴: هرگونه تفکیک عرصه و اعیان واحدهای تجاری موجود در فضاها و محورهای حساس و مهم شهری شامل دو طرف محور بحرالعلوم (حدفاصل میدان شهرداری تا سبزه میدان) و دو طرف محور خیابان امام خمینی (حدفاصل چهارراه میکایبل تا میدان شهرداری)، محدوده عرصه و حریم بازار تاریخی شهر و پیرامون سبزه میدان ممنوع است.

تبصره ۵: در محدوده‌ی حریم حفاظتی رودخانه‌های زر جوب و گوهر رود تفکیک عرصه و اعیان در گلیه قطعات ممنوع است.

* به استاد ند ۱ صدر رحمان
* کمپسیون ماره ۵ نست
* موضع ۱۰، ۹۳، ۹۲ - ۳۷ از هلاک*

- در کلیه پنهانهای استفاده از زمین تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات دفترچه ضوابط و مقررات احداث شده، در صورت انطباق با گواهی پایان کار صادره از شهرداری مجاز بوده و هرگونه تفکیک اعیانی مغایر با گواهی پایان کار شهرداری ممنوع است.

- تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا طرح‌های اجرایی) مشمول حد نصاب ضوابط تفکیک نمی‌شود.

- در صورت درخواست تفکیک املاک (به استثنای املاک مشمول تفکیک قهری) از سوی مالکان، ضمن رعایت حداقل مساحت قطعه، نصاب تفکیک، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک مازاد بر یک قطعه، ده درصد از حداقل تراکم ساختمانی مجاز کسر می‌شود تا حدی که در نهایت از تراکم پایه کمتر نشود.
حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کدپنهانها، مطابق جداول زیر است.

R ۲۲۱	R ۲۳۱	R ۲۴۱	R ۲۲۲	R ۲۲۱	R ۲۲۳	R ۲۱۲	R ۲۱۱	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۲۲	R ۱۲۱	R ۱۱۲	R ۱۱۱	گذسه رقمی
۴۰۰۰	۴۰۰۰	۵۰۰۰	۴۵۰۰	۴۰۰	۲۰۰	-	۲۰۰	۴۰۰	۴۵۰	۴۰۰	۱۵۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)
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 ۲۲۲	S ۲۲۱	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۲۲۴	S ۲۲۳	S ۲۲۱	S ۲۱۲	S ۲۱۱	S ۱۲۲	S ۱۲۱	S ۱۲۲	S ۱۲۱	S ۱۱۲	S ۱۱۱	گذسه رقمی	
مطابق ضوابط طرح ویژه	۴۵۰	۴۰۰۰	۵۰۰	-	-	-	۴۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۴۵۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)
-	۲۰	۲۰	۲۰	-	-	-	۱۲	۱۸	۱۸	۱۸	۲۲	۲۰	-	-	-	حداقل عرض معبر 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	گذسه رقمی
۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۵۰	۴۰۰	حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)
۲۰	۲۰	۱۲	۱۸	۱۲	۱۲	۱۸	۲۲	۲۰	حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)

G ۲۲۲	G ۲۲۱	G ۲۱۲	G ۲۱۱	G ۲۱۴	G ۲۱۳	G ۲۱۲	G ۲۱۱	G ۱۲۱	G ۱۱۲	G ۱۱۱	G ۱۱۱	G ۱۱۱	G ۱۱۱	گذسه رقمی
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حداقل عرض معتبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)

بازهای اسلام آمد! چند تحلیله
* ترسیم مسافت رشت
* کامران ۹۳، ۹۰، ۱۰، ۳۸ از ۱۳۸
* مشارک نقشه جمله پارس



چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

طرح تفصیلی شهر رشت