

ظاهره کمپرسون (در محل کمپرسون تنظیر و آزمایش می‌نمود) .
ضوابط نوشی هر روز میتواند به مهر دیر طاله مورد تایید قرار گرفت . نقاط مشمول . طبق لکته پرسوده به کسر محدوده کلی بالات تاریخی می‌باشد .



محل ایجاد		مدیر کل راه و شهرسازی (دیدر کمیته‌های) :	استادان
رئیس شورای اسلام شهر	۱	محمد رضا فلاح‌نگار - سرپرست سهرورد اسلامی	اسدالله عباسی
سازمان نظام مهندسی استان :	۲		مأمورت هماهنگی نمود عضوی استادان موسی لکور - سرپرست
میر خوت خدگان :	۳	رئیس سازمان جیاد و گذاری :	شهردار شهر
	۴	صالح محمدی	
	۵	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری :	
	۶	حسن چاوشی	
	۷	واعظ در مجدهدوه بالات فاریانی : غلیم	
	۸	دیدر کل	

لذلک کہ معمولی کامپیوٹر طرف تکمیل کیا جائے تو اپنے ویکی پیڈیا اور اسکے محتوا میں مفہومیت کا انتقال کرنے والے محتوا کو حفظ کرنے کا سعی نہیں کیا جاتا۔

کنی همچنان در بخار راه را کشید و کامپ چهارمین و نهمین پر را بروز کرد و گلزار مکانیکی دستور حمله ای را صادر کرد و اندکی بعد از آن از ابریشم عرضی خود را برداشت و گلزار مکانیکی قلعه را با حمله ای شدید می خورد.

۱۰- میتواند از این نظر از این دستورات استفاده کرده باشد. همچنان که در فصل سیزدهم برویم که می‌دانیم که این دستورات می‌توانند برای اینکار مفید باشند.

ضوابط خاص احداث بنا در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر رشت

تابستان ۱۴۰۲

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری رشت



با استناد راه نند ۱ مصوبه کمیسیون ماره ۲۸ مرخ ۱۴۰۲ شورست

۱- مقدمه

سنند حاضر به منظور اجرای "سیاست ها و ضوابط تشییقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری" موضوع مصوبه ۱۴۰۱/۶/۲۱ شورایعالی شهرسازی و معماری و بر اساس بند ۳ مصوبه مذکور مبنی بر تدوین مشوق های کالبدی بهسازی بافت های فرسوده خاص هر شهر در چارچوب سیاست ها و ضوابط آن مصوبه و بر اساس ساختار طرح های توسعه و عمران هر شهر و اخذ تصویب کمیسیون ماده ۵ تهیه گردیده است.

۲- اهداف

- حذف موائع، تسریع و تسهیل نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
- تقویت و حفظ شاخص های تاثیرگذار بر کیفیت زندگی و فراهم نمودن زمینه های ارتقای کیفیت محیط در بافت فرسوده در ابعاد کیفیت مسکن، کیفیت خدمات، امنیت و ...
- ارتقای شبکه معابر داخل بافت های فرسوده
- پیشگیری از ایجاد فضاهای رها شده و بی دفاع شهری
- ایجاد انگیزه و توجیه اقتصادی برای توسعه گرها، سرمایه گذاران و مالکان به منظور نوسازی املاک واقع در بافت فرسوده

۳- تعاریف

۳-۱- تعریف محورهای اصلی محله ای: خیابان های محلی، خیابان هایی هستند که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت پیکان رعایت می شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران، سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگه داشته می شود. معبر محلی خود به دو دسته خیابان های محلی اصلی و خیابان های محلی فرعی تقسیم می شوند. منظور از خیابان های محلی اصلی، راهی است که با خیابان های محلی فرعی و خیابان های جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض معبر ۱۲ متر و نوع تقاطع هم سطح است.

۳-۲- تعریف عمق بافت فرسوده شهری: منظور از عمق بافت، کلیه قطعات مالکیتی است که در بر محورهای اصلی محله ای واقع نشده و دسترسی به آن ها از طریق معابر با عرض حداقل ۶ متر امکان پذیر می باشد.

۳-۳- تعریف بلوک شهری: مجموعه ای از قطعات مالکیتی که محصور بین معابر شهری است.

۳-۴- تعریف قطعات غیرقابل تجمیع: به کلیه قطعات مالکیتی گفته می شود که به دلیل مجاورت با معبر، کاربری های عمومی و ساختمان های نوساز، امکان تجمیع آن وجود ندارد.

۳-۵- بافت تجاری شکل گرفته ای قدیمی: محورهایی که حداقل ۵۰ درصد قطعات آن به صورت تجاری شکل گرفته باشد.



۴- حوزه شمول

ضوابط این مصوبه صرفا در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری ابلاغ شده، ملاک عمل است و در حرایم درجه ۱ و ۲ آثار تاریخی و میراث فرهنگی، محدوده استحفاظی بافت مرکزی شهر و محدوده کلی بافت تاریخی، ملاک عمل نخواهد بود. این محدوده ها، تابع طرح ها و ضوابط مصوب ویژه خود خواهند بود.

۵- ضوابط خاص احداث بنا در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر و شرط

۱- ضوابط کلی:

۱-۱- خسابه بندهای زیر مختص پهنه های مشمول مصوبه "سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متنضم نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری" شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۴۰۱/۶/۲۱) می باشد. استفاده از ضوابط تشویقی این مصوبه یا ضوابط تشویقی تراکمی طرح تفصیلی شهر رشت (نظیر اعطای تراکم تشویقی به دلیل دارا بودن مساحت قطعه با حداقل مساحت دو برابر حد نصب کدپنهه ی موردنظر، اعطای تراکم تشویقی مرتبط با انجام تجمیع، استفاده از ضایعه همچواری بر اساس بند ۱۵-۸-۶ کتابچه مذکور و ...) به طور همزمان پذیر نخواهد بود. لازم به ذکر است که اعمال ضوابط تشویقی به دلیل عقب نشینی و تعریض معابر از این امر مستثنی است که پس از توافق با شهرداری امکان استفاده از آن وجود خواهد داشت.

تبصره: به جز ضوابط تشویقی اعطا شده در این مصوبه و موارد استثناء شده، در مورد باقی موارد، ضوابط و مقررات و جداول کتابچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی ملاک عمل خواهد بود.

۲- ضوابط تشویقی گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری:

مشوق های تعیین شده در این گروه صرفا در بلوک های شهری در مجاورت حداقل یک معبر ۱۰ متری قابلیت اعمال دارند. استفاده از این مشوق ها، مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای هر بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ شهر است. ضوابط تشویقی این گروه در صورت اخذ موافقت کمیسیون مذکور به شرح ذیل می باشد:

- ۱- اعطای حداقل دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح تفصیلی
- ۲- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- ۳- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیرمسقف مجموعه به منظور تأمین بخشی از پارکینگ های مورد نیاز
- ۴- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را ازدست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری
- ۵- امکان تسهیل در ضوابط معماري از جمله نحوه توده گذاري و نما



۳-۵- ضوابط تشویقی گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای

کلیه قطعات مالکیتی واقع در کدپنه های سکونت و مختلط، در صورت دارا بودن شروط استفاده از مشوق های گروه دوم "سیاست ها و ضوابط کالبدی متضمن تشویق نوسازی محله‌ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری"؛ ۱-دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمعیع) ۲- استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله (معابر ۱۲ متر و بالاتر) یا ۳- قرارگیری در بافت تجاری شکل گرفته‌ی قدیمی امکان استفاده از ضوابط تشویقی زیر امکان پذیر است:

۳-۵- استفاده از تراکم تشویقی به صورت یک طبقه مازاد نسبت به تراکم مجاز طرح تفصیلی با سطح اشغال برابر با طبقه آخر به شروط زیر:

- سرانه فضای باز و فضای سبز موردنیاز با ضریب کاهشی ۰/۵۰ نسبت به ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی
- تأمین پارکینگ های مورد نیاز با اعمال ضریب کاهشی ۰/۷۵ بر روی تعداد پارکینگ الزامی محاسبه شده در ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی در سطح اشغال مجاز

تبصره: استفاده از ضابطه تشویقی فوق مشروط به تأمین ۰/۷۵ پارکینگ های موردنیاز در زیر پیلوت و سایبان به عمق ۱/۲ متر (طبق ضوابط طرح تفصیلی) و تأمین ۰/۲۵ باقی مانده پارکینگ ها در فضای باز پلاک به صورت سرپوشیده (پس از تأمین سرانه فضای باز واحدهای مسکونی)، با ارائه نقشه‌ی پیشنهادی و با در نظر گرفتن جانمایی پلاک های مجاور و با تایید شهرداری بلامانع است.

توضیح: در محاسبه تعداد پارکینگ موردنیاز اگر نتیجه عدد اعشاری باشد، برای اعشاری کمتر از ۰/۵ عدد صحیح کمتر و برای اعشار بیشتر از ۰/۵ عدد صحیح بیشتر باید اعمال گردد.

۳-۶- احداث یک واحد فعالیت به میزان حداقل ۲۵ مترمربع به ارتفاع ۲/۴۰ متر در سطح اشغال مجاز طبقه همکف، بدون نیاز به تأمین پارکینگ

تبصره: ۱: رعایت حداقل عرض دهنده‌ی واحد تجاری به طول ۳ متر الزامی است.

تبصره: ۲: این ضابطه تشویقی در پنهانه های سکونت، تنها در صورتی قابل اعمال خواهد بود که تمام یا بخشی از توده‌ی پنا، برساز بوده و قابلیت استقرار واحد فعالیت در بر ساختمان طبق ضوابط و مقررات موجود ساخت وجود داشته باشد.

۳-۷- امکان احداث حداقل یک درب اضافه در راستای تأمین حداقل پارکینگ در بافت های ناکارآمد کالبدی (بافت فرسوده) مشروط به تأمین کلیه پارکینگ های موردنیاز

تبصره: در صورت تأمین کلیه پارکینگ های موظف مطابق با ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی، افزایش حداقل مجموع عرض درهای پارکینگ به میزان ۳/۵ متر یا یک در مازاد، به عرض ۳/۵ متر امکان پذیر است. در این حالت احداث سایبان، مازاد بر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان طرح تفصیلی به منظور تأمین پارکینگ مجاز نخواهد بود. همچنین پس از تأمین درها و پارکینگ ها، پارک حاشیه‌ای در حد امکان تأمین گردد.



۴-۴-ضوابط تشویقی گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

در صورت دارا بودن شروط استفاده از مشوق های گروه سوم "سیاست ها و ضوابط کالبدی متضمن تشویق نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری"، ۱-دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع) ۲-مجاورة قطعه با یک معبر حداقل ۶ متری، امکان استفاده از ضوابط تشویقی زیر امکان پذیر است:

۴-۱-استفاده از تراکم تشویقی به صورت یک طبقه مازاد نسبت به تراکم مجاز طرح تفصیلی با سطح اشغال برابر با طبقه آخر به شروط زیر:

- سرانه فضای باز و فضای سبز موردنیاز با ضریب کاهشی $1/50$ ، نسبت به ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی
- تامین پارکینگ های مورد نیاز با اعمال ضریب کاهشی $1/75$ بر روی تعداد پارکینگ الزامی محاسبه شده در ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی در سطح اشغال مجاز

تبصره: استفاده از ضابطه تشویقی فوق مشروط به تامین $1/75$ پارکینگ های موردنیاز در زیر پیلوت و سایبان به عمق $1/2$ متر (طبق ضوابط طرح تفصیلی) و تامین $1/25$ متر مانده پارکینگ ها در فضای باز پلاک به صورت سرپوشیده (پس از تامین سرانه فضای باز واحدهای مسکونی)، با ارائه نقشه‌ی پیشنهادی و با در نظر گرفتن جانمایی پلاک های مجاور و با تایید شهرداری بلامانع است.

توضیح: در محاسبه تعداد پارکینگ موردنیاز اگر نتیجه عدد اعشاری باشد، برای اعشاری کمتر از $1/5$ عدد صحیح کمتر و برای اعشار بیشتر از $1/5$ عدد صحیح بیشتر باید اعمال گردد.

۴-۲-در صورت تامین کلیه پارکینگ های موظف مطابق با ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی، افزایش حداقل مجموع عرض درهای پارکینگ به میزان $3/5$ متر یا یک در مازاد، به عرض $3/5$ متر امکان پذیر است. در این حالت احداث سایبان، مازاد بر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان طرح تفصیلی به منظور تامین پارکینگ مجاز نخواهد بود.

۵-ضوابط تشویقی گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

در صورت دارا بودن شروط استفاده از مشوق های گروه چهارم "سیاست ها و ضوابط کالبدی متضمن تشویق نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری"، ۱-پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و ۲-حداقل مساحت 50 مترمربع (پس از اصلاحی) و ۳-غیرقابل تجمیع (مجاورة با معبر یا کاربری های عمومی و ساختمان نوساز) امکان استفاده از ضوابط تشویقی زیر امکان پذیر است:

تبصره: برای کلیه قطعات مسکونی با مساحت حداقل 50 متر و کمتر از 75 متر، استفاده از ضوابط این گروه پس از انجام استعلام از ادارات چهارگانه (شرکت توزیع نیروی برق، آب و فاضلاب، گاز و مخابرات) و اخذ پاسخ عدم نیاز به قطعات استعلام شده، امکان پذیر خواهد بود.



- ۱-۵-۵ در صورت عدم احداث پیلوت، تامین پارکینگ از طریق تمہیدات معمارانه (کرسی چینی و سایر الزامات معماري منطقه) با ایجاد اختلاف سطح نسبت به طبقه ی همکف(حداکثر به میزان ۲/۴۰ متر از کف تا زیر سقف) بلامانع است.
- ۲-۵-۵ امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حد نصاب تعیین شده در طرح مصوب به سطح حداقل ۳۵ مترمربع دراستقرار توده بنا، لحاظ سطح اشغال پس از عقب نشینی با رعایت هم جواری و حقوق همسایگی الزامی است. در صورت پیشروی توده ی بنا، بیش از حد مجاز استقرار بنا، در پلاک های هم جوار، رعایت زاویه ۴۵ درجه یا شکست به عمق ۱/۵ متر الزامی است.
- در این گروه تشویقی، تنها ساخت یک واحد مسکونی با سطح اشغال حداکثر ۱۰۰ درصد و تراکم ۲۰۰ درصد در دو طبقه روی پیلوت با کرسی به صورت دوبلکس امکان پذیر می باشد و تفکیک واحدها از هم به صورت احداث دو واحد جدا، مجاز نمی باشد.



نقشه‌ی محدوده‌ی شمول ضوابط تشویقی بافت فرسوده به استثنای بافت تاریخی شهر رشت

