

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان

طرح جامع سررشت

کلیات صوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

در شرکه مناطق خاص شهری

ملک تدوین صوابط تفصیلی

سیراوه ۸۸

«فهرست مطالب»

۱۱	۱- تعاریف
۱۱	۱-۱- منطقه‌بندی (پهنه‌بندی) کاربری‌ها
۱۱	۱-۲- کاربری‌های عمدۀ و یا منفرد
۱۱	۱-۳- اراضی زراعی
۱۱	۱-۴- باغات
۱۲	۱-۵- کاربری‌های "خاص و ثبت شده"
۱۲	۱-۶- کاربری‌های "تعیین شده - اولویت اول"
۱۲	۱-۷- تراکم پایه
۱۲	۱-۸- تراکم مجاز
۱۲	۱-۹- عوارض تعديل تراکم
۱۲	۱-۱۰- عوارض اضافه ارزش ناشی از کاربری‌های انتفاعی (حق تعیین کاربری)
۱۳	۱-۱۱- محدوده شهر
۱۳	۱-۱۲- حریم شهر
۱۴	۱-۱۳- هسته شهری
۱۴	۲- منطقه‌بندی (پهنه‌بندی) اراضی
۱۴	۲-۱- مناطق اصلی و همینطور قطعات اراضی
۱۵	۲-۲- اجزاء مناطق اصلی
۱۶	۲-۲-۱- منطقه مسکونی و عملکردهای مربوطه
۱۶	۲-۲-۱-۱- کاربری‌های مجاز در منطقه مسکونی و شرایط استقرار آنها
۱۶	۲-۲-۱-۲- موارد استفاده مشروط زمین در منطقه مسکونی
۱۶	۲-۲-۱-۳- کاربری‌های ممنوع در منطقه مسکونی
۱۷	۲-۲-۲- منطقه عملکردهای محله‌ای
۱۷	۲-۲-۲-۱- کاربری‌های مجاز در منطقه عملکردهای محله‌ای
۱۷	۲-۲-۲-۲- نحوه استفاده مشروط از اراضی در منطقه عملکردهای محله‌ای
۱۷	۲-۲-۲-۳- کاربری‌های ممنوع در منطقه عملکردهای محله‌ای
۱۷	۲-۲-۳- منطقه عملکردهای ناحیه‌ای
۱۷	۲-۴- منطقه عملکردهای منطقه‌ای
۱۷	۲-۵- منطقه عملکردهای شهری
۱۸	۲-۶- منطقه استقرار کارگاهی
۲۰	۲-۷- منطقه حریم جاده‌های سریع بین شهری
۲۰	۲-۸- منطقه تاریخی و فرهنگی (بافت با ارزش)
۲۰	۲-۹- منطقه باغ- بنا

۲۲	- منطقه یا اراضی کشمان (کشت و پیزه حفاظتی).....	۱۰-۲-۲-۱۰
۲۲	- محل استقرار کاربری‌های پیشنهادی الیت اول (تعیین شده تا تأمین کاربری).....	۱۱-۲-۲-۱۱
۲۲	- کاربری‌های مجاز در اراضی پیشنهادی اولویت اول.....	۱-۲-۲-۱۱-۱
۲۲	- موارد استفاده مشروط از اراضی اختصاص یافته به کاربری‌های اولویت اول.....	۱-۲-۲-۱۱-۲
۲۳	- مناطق اختصاص یافته به عملکردهای خاص و ثبت شده.....	۱۲-۲-۲-۱۲
۲۳	- منطقه طراحی شده (آماده‌سازی‌ها و شهرک‌ها و موارد مشابه).....	۱۳-۲-۲-۱۳
۲۴	- پهنه گردشگری - تفرجگاهی.....	۱۴-۲-۲-۱۴
۲۴	- پهنه آموزشی - تحقیقاتی	۱۵-۲-۲-۱۵
۲۴	- حریم شهر	۱۶-۲-۲-۱۶
۲۴	- در حریم شهر به جز اراضی مسکونی.....	۱-۲-۲-۱۶-۱
۲۴	- کاربری‌های مجاز به استقرار در حریم شهر.....	۱-۲-۲-۱۶-۲
۲۶	- منطقه پهنه (نوار) محدوده شهر	۱۷-۲-۲-۱۷
۲۸	- ضوابط احداث بنا و شهرسازی در اراضی استیجاری	۱۸-۲-۲-۱۸
۲۹	- چگونگی استقرار کاربری‌ها در منطقه‌بندی (پهنه‌بندی) مختلف شهر	۱-۲-۳-۲
۲۹	- دسته‌بندی کاربری‌ها	۱-۲-۳-۱
۳۴	- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری	۲-۲-۳-۲
۳۷	- ضوابط هم‌جواری در مناطق عملکردی شهر	۳-۲-۳
۳۸	- ضوابط تفکیک اراضی و اعیانی	۳-۳
۳۸	- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۱-۳-۱
۳۸	- تفکیک اراضی بزرگتر از ۵۰۰۰ متر	۱-۳-۱-۱
۳۹	- تفکیک اراضی بالای ده هزار متر	۱-۳-۱-۲
۳۹	- تفکیک اعیانی	۱-۳-۲
۴۰	- ضوابط و مقررات شهرسازی	۴-۱
۴۰	- ضوابط و مقررات تعیین عرض معبر	۱-۴-۱
۴۰	- معابر فرعی	۱-۴-۱-۱
۴۰	- تعیین عرض معابری که برای آنها عرض تعیین نشده است	۱-۴-۱-۱-۱
۴۱	- تعیین عرض معابر جدیدی که معمولاً در اثر تفکیک و یا طرح‌های آماده‌سازی جدید صورت می‌پذیرد	۱-۴-۱-۱-۲
۴۱	- عرض حریم معابر	۱-۴-۲
۴۱	- معابر شریانی درجه یک (سریع).....	۱-۴-۲-۱
۴۱	- معابر شریانی درجه یک مشخص شده با نام معابر نسبتاً سریع	۱-۴-۲-۲
۴۳	- ضوابط پارکینگ	۱-۴-۳
۴۳	- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و معابری که دسترسی آنها قطع می‌شود	۱-۴-۴
۴۴	- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص دوچرخه	۱-۴-۵
۴۴	- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و	۱-۴-۶
۴۴	- ضوابط پارکینگ	۱-۴-۷

۴۴	۱-۷-۴- پارکینگ معاابر.....
۴۵	۲-۷-۴- پارکینگ بانکها و اداراتی که احداث پارکینگ مراجعین در داخل آنها ممکن نیست.....
۴۵	۳-۷-۴- پارکینگ میادین معاابر شهریانی.....
۴۵	۴-۷-۴- پارکینگ دیگر اماكن عمومي.....
۴۶	۵-۷-۴- حدنصاب پارکینگ.....
۴۶	۶-۷-۴- پارکینگ کاربری های خدماتی.....
۴۷	۵- ضوابط احداث بنا.....
۴۷	۱-۵- مبانی ضوابط احداث بنا.....
۴۷	۲-۵- جزئيات ضوابط احداث بنا.....
۴۷	۳-۵-۲-۱- ارتفاع بنا در جوار معاابر.....
۴۷	۴-۵-۲-۲- محل استقرار بنا.....
۴۸	۵-۲-۲-۱- ضوابط احداث بنا در قطعات جنوبی و شمالی.....
۴۸	۵-۲-۲-۲- حیاط در قطعات شرقی یا غربی.....
۴۸	۵-۲-۲-۳- محل اشغال بنا و حیاط در دیگر انواع قطعات.....
۴۸	۵-۲-۲-۴- محل ساخت بنا در اراضی بزرگ و مجتمع سازی ها.....
۴۹	۵-۲-۳- سطح اشغال طبقات و فضای باز.....
۴۹	۵-۲-۳-۱- سطح اشغال طبقات.....
۴۹	۵-۲-۳-۲- فضای باز.....
۴۹	۶-۵-۲- ضوابط و مقررات عمومي.....
۴۹	۷-۵-۲-۴-۱- تعیین تراکم ساختمانی.....
۵۰	۷-۵-۲-۴-۲- ضریب اشغال (سطح اشغال بنا در همکف و طبقات) تعداد طبقات و ارتفاع بنا.....
۵۰	۷-۵-۲-۴-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ تعداد آن.....
۵۴	۷-۵-۲-۴-۴- ضوابط ساخت بنا و کارگاه در ساختمان های بلند.....
۵۴	۷-۵-۲-۴-۵- ضوابط و مقررات ایمنی احداث بنا و ساختمان و همچنین علاوه و تابلوها در سطح شهر.....
۵۸	۸-۵-۲- ضوابط احداث بنا در حریم شهر.....
۵۹	۶- ضوابط و مقررات کاربری های (حوزه های فعالیتی) عمومي.....
۵۹	۱-۶- کاربری های تجاری و خدمات انتفاعی.....
۵۹	۲-۶-۱-۱- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی تجاری.....
۵۹	۲-۶-۱-۲- ضوابط پاساز برای شهر.....
۶۰	۲-۶-۲- کاربری های درمانی.....
۶۰	۲-۶-۲-۱- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی درمانی.....
۶۱	۲-۶-۲-۲- پارکینگ.....
۶۱	۲-۶-۳- کاربری بهداشتی.....
۶۱	۲-۶-۳-۱- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی بهداشتی.....
۶۱	۲-۶-۳-۲- پارکینگ.....

۴-۶- کاربری‌های آموزشی	۶۲
۶۲- استفاده‌های مجاز در کاربری‌های آموزشی	۶۲
۶۲- پارکینگ	۶۲
۶۲- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی آموزشی	۶۲
۶۴- کاربری‌های فرهنگی و اجتماعی	۶۴
۶۴- مقررات تفکیک اراضی	۶۴
۶۴- مقررات ساختمانی	۶۴
۶۵- پارکینگ	۶۵
۶۵- کاربری‌های مذهبی	۶۵
۶۵- کاربری‌های ورزشی	۶۵
۶۵- مقررات تفکیک و ساختمان کاربری‌های ورزشی	۶۵
۶۶- پارکینگ	۶۶
۶۶- ضوابط احداث باشگاه‌های خصوصی	۶۶
۶۶- کاربری‌های تفریحی و تفریحی- ورزشی	۶۶
۷۷- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی و یا شهربازی در پارکهای شهری	۷۷
۷۷- استفاده‌های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز	۷۷
۷۷- مقررات تفکیک و احداث ساختمان پارک ، فضای سبز و تفریحی	۷۷
۷۷- پارکینگ	۷۷
۷۸- کاربری صنایع کارگاهی	۷۸
۷۸- تفکیک اراضی	۷۸
۷۸- مقررات توصیه‌ای ساختمانی در مورد مجتمع‌های کارگاهی	۷۸
۷۸- پارکینگ	۷۸
۷۹- کاربری پایانه‌ها، ابزارها	۷۹
۷۹- مقررات تفکیک اراضی	۷۹
۷۹- مقررات ساختمانی	۷۹
۷۰- کاربری اداری	۷۰
۷۰- کاربری‌های گردشگری و پذیرائی	۷۰
۷۰- مقررات عمومی	۷۰
۷۰- تفکیک اراضی	۷۰
۷۰- مقررات ساختمانی	۷۰
۷۱- کاربری‌های ویژه	۷۱
۷۱- حریم کاربری‌های نظامی - انتظامی	۷۱
۷۱- ضوابط احداث برای خوابگاه و پانسیون	۷۱

اساس طرح جامع شهر رشت (مصوب ۱۳۸۶)

براساس دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع ۶۳/۱۲/۲۳

الف- کلیات محتوی نظری طرح جامع رشت

۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه

- ادامه روند کنترل و کاهش باروری (*Fertility*)

- افزایش طول عمر و امید به زندگی،

- کنترل و کاهش جریان‌های مهاجرتی به خصوص مهاجرت روستا شهری،

- توجه به ساختمان سنی جمعیت، در حال گذاربودن جمعیت و فراهم بودن پنجره جمعیتی، در برنامه‌های

توسعه اقتصادی اجتماعی شهر

۲- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه ناشی از آنها

- پیشگامی در صنایع مکمل کشاورزی با توجه به قابلیت‌ها و مزیت‌های بخش کشاورزی در منطقه شمالی، استان گیلان و شهر رشت،

- توسعه صنایع پریازده و پیشرو، با هدف جلب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و تأکید بر توسعه صنایع تولید محصولات صادراتی.

- ارتقاء شهر رشت به مرکز ارائه خدمات سطح یک در سازمان فضایی منطقه‌ای،

- بهبود و ارتقاء کیفیت محیط زیست بر مبنای اصول توسعه پایدار.

۳- نقش و عملکرد اصلی شهر

چشم‌انداز طرح جامع برای شهر براساس طرح‌های فرادست رشت^۱:

- شهر برتر حوزه دریای خزر،

- شهر پایدار مبتنی بر اقتصاد دانش پایه،

- شهر برتر در سطح منطقه‌ای، ملی و فراملی.

براساس چشم‌انداز طرح‌های فرادست و قابلیت‌ها و امکانات و محدودیت‌های موجود در دستیابی به توسعه

اقتصادی شهر رشت کانون تعاملات تجاری استان با منطقه آزاد و سطح بین‌المللی خواهد بود.

۱. سند ملی توسعه استان گیلان، طرح کالبدی منطقه گیلان و مازندران، طرح آمایش سرزمین و سند توسعه شهرستان رشت

۴- برنامه های هماهنگی عمرانی بخش های عمومی و خصوصی

- افزایش نقش و مشارکت مردم در اجرای طرح،
- ارتقاء نقش شهروندان در مدیریت شهری،
- ارتقاء نقش شهرداری در مدیریت شهری،
- تشکیل ستاد هماهنگی طرح ها،
- استفاده از درآمدها و ارزش های اضافی حاصل از طرح های توسعه عمران برای افزایش امکانات مالی شهر و تأمین هزینه های طرح.

۵- ضرورت ها و مبانی دیگر

- توسعه کالبدی- اجتماعی با رویکرد جلب مشارکت مردمی در فرآیندهای تصمیم گیری و نظارت بر طرح، به منظور ارتقاء کیفیت سکونت و زندگی شهری،
- بوجود آوردن زمینه دستیابی به الگوی بهینه استقرار کاربری ها و عملکردهای شهری،
- تکمیل و بهبود وضعیت تأسیسات شهری،
- بهبود وضعیت شبکه معاابر شهری و تجهیز ناوگان حمل و نقل عمومی.

ب) محتواهای اصلی یا اساس طرح جامع شهر

۱- ساخت شهر (توسعه)

۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی

شهر رشت حول هسته اولیه و بازار شهر شکل گرفته و توسعه یافته است. کمریندی دور شهر که برای تسهیل عبور و مرورهای درون و برون شهری احداث شده اکنون داخل شهر قرار گرفته است و صرفاً نقش عبوری دارد. تأکید طرح جامع بر حذف کمریندی های حقوقی غیر ضروری در دست برنامه است. زیرا احداث آنها، توسعه افق شهر را سرعت داده و نابودی اراضی کشاورزی اطراف را تسريع می نماید. لذا تأکید طرح جامع بر توسعه شهر به شکل شعاعی و در امتداد محورهای منتهی به شهر است که امکان نفوذ اراضی کشاورزی را به درون شهر فراهم می کند. ساختار کالبدی شهر، مبنی بر مرتفع شدن محدوده منسجم شهر است، که به سمت خارج شهر و در امتداد راه ها از ارتفاع ساختمان ها و سطح اشغال آنها کاسته شده و تدریجاً به خانه- مزرعه تبدیل خواهد شد.

۱-۲- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری های عمده و مؤثر شهر)

در طرح جامع استقرار کاربری ها بر اساس اصل هم جواری صورت پذیرفته است. بر اساس این نظریه کاربری ها و شبکه معاابر دارای سلسله مرتبی هستند و کاربری های هم طراز با نقش معبّر، در کنار معاابر هم سنگ خود مستقر می شود. بر این اساس:

- کاربری‌های محله‌ای در جوار معاابر محله‌ای و ناحیه‌ای،
- کاربری‌های دارای نقش و عملکرد ناحیه‌ای در جوار معاابر ناحیه‌ای و درجه دو شهری.
- کاربری‌های شهری و فراشهری (کاربری‌های عمد و مؤثر شهر) در جوار معاابر شهری مستقر می‌شوند.

۱-۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

حفظ شبکه ارتباطی موجود شهر با انجام اصلاحاتی چون،

- ساماندهی عبور و مرور وسائط نقلیه در مرکز شهر از طریق احداث یک زیرگذر یا تکمیل رینگ مرکزی شهر،
- ایجاد کنندرو خیابان علم الهدی، امام خمینی، حدفاصل خیابان انقلاب تا میدان شهرداری،
- گشودگی و تعریض برخی از معاابر،
- احداث جاده کمریندی در جنوب فرودگاه و اتصال آن به جاده فومن.

به طورکلی شبکه ارتباطی شهر منطبق بر شبکه ارتباطی طرح تفصیلی است و از سیاست‌های طرح جامع حذف اتصالات حلقوی زائد است.

۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری

اساس تقسیمات شهری مبتنی بر سلسله مراتب شبکه معاابر، و رعایت فواصل دسترسی به خدمات مرتبط، و با توجه به حجم جمعیت ساکن در هر یک از تقسیمات پیشنهادی است و شامل:

۱- محله (توسط معاابر اصلی هر ناحیه جدا می‌شود).

۲- ناحیه (توسط معاابر اصلی هر منطقه شهری جدا می‌شود).

۳- منطقه شهری (توسط معاابر اصلی شهری جدا می‌شود).

۱-۵- تعیین عناصر و بافت‌های خاص و (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

- محدوده مرکزی شهر، جزو بافت تاریخی شهر است و عناصر تاریخی و بناهای بالارزش معماری عمدتاً در این بافت قرار دارند. این محدوده بازار شهر را نیز در بر می‌گیرد. محدوده بافت مرکزی و محدوده بازار شهر نیازمند تهیه طرح ویژه می‌باشد.

- علاوه بر وجود شهرک صنعتی در جنوب شهر رشت، محور تهران، محور استقرار صنایع عمد شهر و منطقه است.

- محلات حاشیه‌ای شهر، محله معلومین، عینک، چومارسرا، حمیدیان، جماران نیاز به تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی دارند.

۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

- جهت‌گیری طرح جامع در زمینه توسعه شهر، جلوگیری از توسعه افقی شهر و حفظ اراضی کشاورزی است. بدین منظور افزایش تراکم ساختمانی و توسعه عمودی شهر مورد تأکید طرح است و محور لakan بر اساس طرح‌های مصوب قبلی و گرایش عمومی و ساخت و ساز ارگان‌های دولتی و مطالعاتی طرح جامع، محور توسعه پیوسته شهر معرفی گردیده است.
- محدوده شهر به دلیل اضافه شدن ۴۰۰ هکتار از اراضی سفیدرود برای اجرای تبصره ۶ قانون بودجه و ورود روستاهای متصل به شهر به داخل بافت شهری (براساس صور تجلسه استانداری گیلان و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) به ۱۰۲۴۰ هکتار افزایش یافته است.

۱-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

براساس محاسبات مشاور، پیش‌بینی می‌شود جمعیت شهر تا افق طرح سال ۱۴۰۰ به ۷۵۶۱۲۳ نفر خواهد رسید و بر این اساس ظرفیت جمعیت پذیری شهر نسبت به وضع موجود ۵۵۷۳۶۶ نفر افزایش خواهد یافت. لازم به ذکر است که فرضیه‌های مربوط به پیش‌بینی جمعیت مناسب با سطح فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهر رشت تدوین شده است.

۲-۱- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنایی شهری

- شهر رشت ظرفیت افزایش ۱۵۹۶ هکتار زیربنای مسکونی در طول دوره طرح (از طریق افزایش تراکم) را خواهد داشت.
- کاربری آموزشی به ۵۰/۳۸ هکتار خواهد رسید که از طریق استفاده از اراضی بایر و افزایش تراکم تأمین خواهد شد.
- کاربری آموزش عالی به ۳۱۴/۴ هکتار خواهد رسید که از طریق استفاده از اراضی بایر تأمین خواهد شد.
- مجموع کاربری‌های خدماتی به ۱۲۵ هکتار خواهد رسید که از طریق استفاده از اراضی بایر و افزایش تراکم تأمین می‌شود.
- سطح شبکه معابر به ۴۷۰ هکتار خواهد رسید (از طریق تعریض معابر و استفاده از اراضی بایر).

۳- ۱- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

- تراکم جمعیت در وضع موجود (ساکن) ۷۸/۹ نفر،
- تراکم جمعیتی وضع موجود (ساکن، شاغل، بهره‌ور) ۹۳ نفر،
- تراکم جمعیتی پیشنهادی ۱۲۹/۷ نفر.

۲- محدوده استحفاظی یا حریم شهر:

- مساحت محدوده استحفاظی طرح جامع قبلی ۱۶۱۱۱ هکتار،
- مساحت حریم شهر پیشنهادی ۲۱۵۰۶ هکتار.

۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد**۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین**

کاربری وضع موجود	سرانه وضع موجود (مترمربع)	سرانه پیشنهادی
آموزشی	۱/۳	۱/۵
آموزش عالی	۸/۲	۹/۳
کاربری‌های خدماتی	۱۷/۷	۲۱/۷
شبکه معابر	۱۲/۵	۱۵/۶
کاربری مسکونی و خدمات وابسته به آن	۴۵/۶	۲۷/۷

۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری

- استقرار کاربری‌های شهری و فراشهری در جوار معابر شهری و کندر و شربانی،
- استقرار کاربری‌های ناحیه‌ای در جوار معابر جداگانه ناحیه‌ای،
- استقرار کاربری‌های محلی در جوار معابر جداگانه محلات شهری،
- کاربری مسکونی در مجاورت کوی‌های دسترسی به واحد مسکونی.

۳- چگونگی توزیع تراکم جمعیت

- تراکم جمعیتی پیشنهادی از کمتر از ۱۰۰ تا ۲۵۰ نفر در هکتار خواهد بود که نحوه توزیع آن در بخش‌های مختلف شهر متفاوت است. محدوده‌های مرکزی و غربی پر تراکم و محدوده‌های غربی و به‌ویژه محور تهران و جاده لاهیجان و محدوده‌های شمالی اراضی پستک و محدوده‌های جنوب فرودگاه به عنوان محدوده‌های کم تراکم در نظر گرفته شده‌اند.

۴- عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

- محدوده‌های معلومین، عینک، چومارسرا، انتهای حمیدیان، جماران و دباغیان محلات با آسیب‌پذیری اجتماعی بالا هستند. محلات نامبرده عمده‌ای در حاشیه شهر مستقر هستند، علاوه بر شکل‌گیری نامناسب کالبدی، ضعف امکانات، کمبود زیرساخت‌های اصلی و فقدان خدمات عمومی نیز از دیگر مشکلات این محدوده‌ها است.

۳-۵- حفظ بناها و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

- تهیه طرح‌های موضوعی، موضوعی پیشنهادی طرح جامع در جهت حفاظت از بافت‌های تاریخی و مناظر طبیعی ضروری است. به علاوه رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی به هنگام انجام فعالیت‌های عمرانی در حراجم درجه یک و دو آثار تاریخی ضروری است.
- حفظ حریم رودخانه‌ها، حفظ حریم تالاب عینک، فضاسازی در حریم رودخانه‌ها و استفاده به عنوان مسیر پیاده، حفظ باغات درون شهر و رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت از محیط زیست و ضوابط طرح‌های ویژه تهیه شده، ضروری است.

۳-۶- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی

- رعایت معماری بومی گیلان، در احداث بنا و ایجاد 4° نما در طرفین ساختمان،
- استفاده از سقف شیروانی بجای بام به عنوان نمای پنجم،
- جلوگیری از بدنه‌سازی‌های جانبی ناخوشایند،
- آزادسازی محل اشغال بنا در قطعات با توجه به ویژگی‌های مکانی و کالبدی قطعات،
- تأکید بر رعایت فضای باز مناسب با تعداد طبقات.

۷- حفاظت محیط زیست

- تأکید بر بهبود و ارتقاء کیفیت محیط زیست براساس، لا یروبی رودخانه‌ها، جلوگیری از ساخت‌وساز در حریم رودخانه‌ها،
- حفظ اراضی کشاورزی و اهمیت به نفوذ اراضی کشاورزی به داخل شهر از طریق از بین بردن جاده‌های کمربندی،
- حفظ زیستگاه‌های طبیعی قرقاول،
- حفظ استخرهای پرورش ماهی در اطراف شهر،
- تأکید بر رعایت ضوابط سازمان حفاظت از محیط زیست توسط صنایع داخل شهر در جهت پالایش و تصفیه و یا انتقال آنها به شهرک صنعتی.

تدوین ضوابط و مقررات استفاده از اراضی

کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح جامع در شهر رشت، و مناطق خاص شهری که ملاک تدوین ضوابط تفصیلی در طرح‌های تفصیلی خواهد شد

۱- تعاریف

۱-۱- منطقه‌بندی (پهنه‌بندی) کاربری‌ها

منطقه‌بندی کاربری، تعیین‌کننده پهنه‌هائیست که تعدادی کاربری در آنها می‌توانند مستقر شوند. این کاربری‌ها از چند نوع و همگون بوده و قابلیت استقرار در یک پهنه از اراضی را دارا هستند و یا تعدادی از یک نوع کاربری در جوار یکدیگرند.

توضیح ۱: پهنه‌ها در نقشه‌های ویژه‌ای نمایش داده می‌شوند، لکن به علت تغییراتی که ممکن است با تفکیک و تجمیع در آنها حاصل گردد، در نقشه دیگر با مشخص کردن آنها روی معتبر (که به معنای پهنه‌ای است که در اولین قطعه مجاور معتبر وجود دارد، تدقیق می‌شوند).

توضیح ۲: در صورتی که یک قطعه به دو خیابان برسد، متقاضی مجاز به انتخاب هریک از پهنه‌های دو معتبر است.

۱-۲- کاربری‌های عمده و یا منفرد

تعیین محل استقرار کاربری علاوه بر پهنه در قطعات اراضی نیز صورت پذیرفته است.

۱-۳- اراضی زراعی

اراضی زراعی به زمین‌هائی اطلاق می‌شود، که یا دارای کاربری زراعی هستند و یا سند زراعی دارند.

۱-۴- باغات

باغات به زمین‌هائی اطلاق می‌گردد، که یا دارای کاربری باغ هستند و یا سند باغ دارند.

۵-۱- کاربری‌های "خاص و ثبیت شده"

کاربری‌هایی است که محل دقیق استقرار آنها در طرح مشخص شده است. استقرار این کاربری‌ها در طرح ثبیت شده و شامل کاربری‌های موجود و یا پیشنهادی می‌باشد. تغییر این کاربری از طریق کمیسیون ماده ۵ به تنهایی ممکن نیست و در صورت نیاز با پیشنهاد جایگزین بعد از تصویب در کمیسیون ماده ۵ باید به تصویب کارگروه شهرسازی برسد.

۶-۱- کاربری‌های "تعیین شده - اولویت اول"

اولین اولویت استقرار کاربری‌ها در طرح (و یا محل استقرار خدمات در طرح‌های قبلی) اولویت اول استقرار کاربری‌ها نامیده می‌شود. ولی در صورت تأمین آن از طریق منطقه‌بندی کاربری‌ها می‌توانند طبق ضوابط به کاربری منطقه‌ای خود تغییر یابند.

۷-۱- تراکم پایه

تراکم پایه، تراکم حداقلی است که هر زمین می‌تواند بپذیرد.^۱

۸-۱- تراکم مجاز

تراکم مجاز، تراکمی است که هر زمین باتوجه به ویژگی‌های خود و معابر اطرافش و دیگر موارد مندرج در ضوابط (از جمله تبعیت از سقف جمعیتی تقسیمات شهری مربوطه)، می‌تواند بپذیرد.

۹-۱- عوارض تعديل تراکم

بهره‌وری از اضافه تراکم ناشی از تفاوت تراکم پایه و تراکم مجاز با پرداخت عوارض تعديل تراکم ممکن می‌شود. عوارض تعديل تراکم "جذب بخشی از اضافه ارزش حاصله" ناشی از تفاوت تراکم مجاز و تراکم پایه است.

۱۰-۱- عوارض اضافه ارزش ناشی از بهره‌وری از کاربری‌های انتفاعی (حق تعیین کاربری)

مقدمه

در این طرح منطقه‌بندی اراضی مطابق الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرائی طرح‌های جامع و هادی مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۷۰/۴/۷) انجام شده است.

۱. تراکم پایه در هر بخش شهر، تراکم عرف آن منطقه است، که با پیشنهاد شهرداری و تصویب شورا تعیین می‌شود (مشاور این حد را ۸۰ درصد تصویبه می‌نماید).

براساس ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷:

«شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی، بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور (مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن) عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله، وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام "درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری" نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند».

ما به ازائی است که به هنگام انتخاب کاربری‌های تجاری و خدمات و کاربری‌های انتفاعی (تمام خدمات و کاربری‌هایی که جهت انتفاع ایجاد می‌گردند) در مناطقی که مجاز است، باید پرداخت شود.

تبصره ۱: خدمات و مؤسسات غیرانتفاعی به خدماتی اطلاق می‌شود که طبق مقررات مربوط، به عنوان مؤسسه غیرانتفاعی ثبت شده باشد، یا خدماتی که بوسیله شهرداری یا دولت (بدون بهره‌وری اقتصادی) تأمین می‌شود.

تبصره ۲: مقادیر عوارض "حق تعديل تراکم" و "تعیین کاربری" و مقدار آن (پس از پیشنهاد بوسیله مراجع ذیربطر) توسط شورای شهر تعیین می‌شود.

۱-۱-۱- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجراء می‌باشد.

شهرداری‌ها علاوه‌بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

۱-۱-۲- 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 ننماید. (مگر در صورت ضرورت که در این صورت پیشنهاد تغییر محدوده‌های یاد شده توصیه می‌شود).

۱-۱۲- هسته شهری

از آنجا که در راهها و خیابان‌های شریانی به وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود، این راهها به صورت کanal‌های جداسنده‌ای در بافت شهری درمی‌آیند، قطعه‌ای از شهر که به راه‌های شریانی محدود می‌شود ولی هیچ راه شریانی از داخل آن نمی‌گذرد، کوچکترین واحد به همپیوسته شهری است که هسته شهری نامیده می‌شود.^۱

۲- منطقه‌بندی (پهنه‌بندی) اراضی

شهر از نظر کاربری اراضی به مناطق و قطعات اراضی مختلفی تقسیم می‌شود، که به شکل محور و یا پهنه تعریف می‌شود.

۱-۲- مناطق اصلی و همین طور قطعات اراضی

طرح جامع شهر رشت دارای ۱۸ گروه اصلی استفاده از اراضی یا منطقه‌بندی (یا پهنه‌بندی) اراضی، به شرح زیر است:

یک- منطقه مسکونی: برای استقرار عملکرد مسکونی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در

بند ۲-۲،

دو- منطقه عملکردهای محله‌ای: شامل عملکردهائی مثل کودکستان، دبستان، عملکردهای مایحتاج

روزمره به شرح مندرج در بند ۲-۲،

سه- منطقه عملکردهای ناحیه‌ای: شامل عملکردهائی مثل دبیرستان، مراکز درمانی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۲-۲

چهار: منطقه عملکردهای منطقه‌ای: شامل عملکردهایی مثل هنرستان، کلینیک‌های درمانی و دیگر

عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۲-۲

پنج- منطقه عملکردهای شهری: شامل ادارات، بیمارستان‌ها، مراکز عمدۀ فروشی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۲-۲،

شش- منطقه استقرار کارگاهی: شامل صنایع و کارگاه‌های قابل استقرار در شهر و دیگر کارگاه‌ها و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۲-۲،

هفت- منطقه عملکردهای حریم معابر سریع بین شهری: حریم معابر برون شهری،

۱. وزارت مسکن و شهرسازی - آینه‌نامه طراحی راه‌های شهری - بخش ۱ - مبانی - ص ۴ - ۱۳۷۴.

هشت- منطقه تاریخی و فرهنگی: شامل بازار و بافت مرکزی که طرح و ضوابط خاص خود را

دارد،

نه- باغات یا مناطق باغ - بنا،

ده- منطقه یا اراضی کشتمان (کشت- ساختمان): که اراضی کشاورزی داخل محدوده مرکز شهر

را در بر می گیرد،

یازده- محل استقرار کاربری‌های پیشنهادی اولویت اول (تعیین شده): عملکردهای غیرانتفاعی طرح

تفصیلی مصوب،

دوازده- مناطق یا اراضی اختصاص یافته به عملکردهای خاص و ثبت شده،

سیزده- مناطق طراحی شده (اراضی آماده سازی شده و موارد مشابه)،

چهارده- منطقه عملکردهای گردشگری - تفرجگاهی،

پانزده- منطقه آموزشی - تحقیقاتی،

شانزده- حریم شهر،

هفده- پهنه محدوده شهر، (اولین نوار حول محدوده شهر در حریم)

هجده- پهنه اراضی استیجاری،

۲-۲-۱-جزء مناطق اصلی

در هر منطقه عملکردی در هر زمین، استقرار یک یا چند کاربری (با تراکم‌های مختلف) براساس ضوابط آتی، ممکن است.

کاربری‌های مجاز مربوط به هر یک از مناطق عملکردی در سطح پایین‌تر می‌توانند در منطقه عملکردی بالاتر از خود استقرار یابند (به عنوان مثال کاربری‌های مجاز در منطقه عملکردی محله‌ای می‌توانند در منطقه عملکردی ناحیه‌ای نیز مستقر شوند)، لکن عکس آن امکان‌پذیر نیست، یعنی کاربری‌های مجاز مناطق عملکردی بالاتر نمی‌توانند در مناطق عملکردی پایین‌تر استقرار یابند. با این کاربری‌ها در طرح‌های تفصیلی می‌تواند اضافه و یا از آنها کسر شود.

۱-۲-۲- منطقه مسکونی و عملکردهای مربوطه

۱-۱-۲- کاربری‌های مجاز در منطقه مسکونی و شرایط استقرار آنها

در منطقه مسکونی احداث واحدهای مسکونی با تراکم پایه^۱ آزاد است و احداث بنا با تراکم‌های مجاز با رعایت مفاد مصوبه ۱۳۶۶/۷/۲ شورایعالی و رعایت سقف جمعیتی پنهانه مربوطه ممکن می‌باشد.

۱-۲-۲- موارد استفاده مشروط زمین در منطقه مسکونی

در این اراضی علاوه بر واحدهای مسکونی، استقرار کاربری‌های دیگری به شرح زیر و با رعایت ضوابطی که به دنبال می‌آید مجاز می‌باشد:

- احداث تأسیسات آموزشی در سطح مهد کودک، کودکستان و دبستان،
- احداث درمانگاه و مرکز بهداشت (در صورت عدم امکان استقرار در منطقه عملکردهای محله‌ای)
- احداث تأسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده،
- احداث واحدهای مربوط به مشاغل غیرمزاحم خانگی مانند مطب پزشک، آرایشگاه، دوزنگی (مخصوص بانوان)، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی و مواردی که ضوابط و مقررات جاری کشور اجازه می‌دهد،
- احداث زمین‌های بازی و پارک کودک،
- احداث سالن‌های ورزشی کوچک و تفریحات سالم و مکان‌های ورزشی، مشروط بر غیر مزاحم بودن،
- احداث واحدهای ورزشی، خدماتی و تجاری متناسب با تعداد ساکنین هر مجموعه مسکونی بیش از چهل واحد (مشروط به احتساب کلیه حقوق شهرداری) در همان قطعه تفکیکی.
- دیگر کاربری‌های مشابه که در طرح تفصیلی معین می‌شود و یا حذف برخی از کاربری‌های فوق در تمام یا بخشی‌هایی از شهر با تشخیص طرح تفصیلی.

۱-۲-۱- کاربری‌های ممنوع در منطقه مسکونی

استقرار هر نوع عملکرد، به جز کاربری‌های نامحدود فوق در این منطقه ممنوع است.

۱. که به وسیله شهرداری و شورای شهر برای مناطق مختلف شهر تعیین می‌شود و توصیه می‌گردد حدود ۸۰ درصد باشد.

۲-۲-۲- منطقه عملکردهای محله‌ای

۱- کاربری‌های مجاز در منطقه عملکردهای محله‌ای

در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است:

عملکردهای غیرانتفاعی محله‌ای (با انتخاب سازمان‌های مربوط) مانند آموزشی، بهداشتی، ورزشی، درمانی، فضاهای سبز طبق جدول طبقه‌بندی عملکردها،

۲- نحوه استفاده مشروط از اراضی در منطقه عملکردهای محله‌ای

- مسکونی تا حدی که باقی اراضی منطقه پاسخگوی نیازهای عملکردهای محله‌ای باشد.
- عملکردهای تجاری و خدماتی انتفاعی محله‌ای (مثل آرایشگاه، خیاطی، خشکشوئی) به شرط پرداخت حق تعیین کاربری.

۳- کاربری‌های ممنوع در منطقه عملکردهای محله‌ای

در این منطقه احداث واحدهای فرامحله‌ای و همچنین واحدهای صنعتی مزاحم، دامداری، مرغداری و موارد مشابه ممنوع است.

۴- منطقه عملکردهای ناحیه‌ای

مقررات این منطقه مشابه عملکردهای محله‌ای با جایگزینی عملکردهای ناحیه‌ای (مثل دیارستان‌ها، فروشگاه‌های تخصصی‌تر، درمانگاه‌ها و غیره) به جای محله‌ای می‌باشد. تبصره: در این منطقه بهره‌وری از اضافه تراکم و کاربری‌های مجاز تا سقف تعیین شده مجاز است.

۵- منطقه عملکردهای منطقه‌ای

مقررات این منطقه مشابه عملکردهای محله‌ای با جایگزینی عملکردهای منطقه‌ای (هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، کلینیک، فروشگاه‌های بزرگ و سینما و ...) به جای آن می‌باشد. تبصره: در این منطقه بهره‌وری از اضافه تراکم و کاربری‌های مجاز تا سقف تعیین شده مجاز است.

۶- منطقه عملکردهای شهری

مقررات این منطقه مشابه منطقه عملکردهای محله‌ای با جایگزینی عملکردهای شهری به جای محله‌ای است.

تبصره: در صورت نیاز، عملکردهای منطقه‌ای نیز در این منطقه می‌توانند مستقر شوند.

انواع عملکردهای شهری در جدول طبقه‌بندی عملکردهای شهری مشخص شده‌اند و از جمله آنها تجارت شهری، ادارات، خدمات شهری، کارگاه‌های مجاز و غیره می‌باشند.

تبصره: در این منطقه بهره‌وری از اضافه تراکم و کاربری‌های مجاز، تا سقف تعیین شده مجاز است.

۶-۲-۲- منطقه استقرار کارگاهی

الف- منطقه کارگاهی

در مناطقی که روی نقشه به عنوان منطقه استقرار کارگاهی مشخص می‌باشد، استقرار صنایع و کارگاه‌های صنعتی و غیر مزاحم، گروه الف دسته‌بندی سازمان محیط زیست و در مورد دیگر صنایع، رعایت مصوبه هیئت وزیران درخصوص مکان استقرار واحدهای صنعتی به شرح زیر الزامی است.

البته کارگاه‌های نوین پاک (که بدون هیچ آلودگی در تمام کدها در حال پیدایش هستند) با شرط اثبات عدم آلودگی نیز در این منطقه (و دیگر پهنه‌های شهر) قابل استقرارند.

۰ مصوبه شماره ۳۲۷۱۹/ت ۱۳۸۱/۷/۱۶ ه مورخ ۲۵۸۴۲ هیأت وزیران درخصوص مکان

استقرار واحدهای صنعتی

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۷/۳ بنا به پیشنهاد شماره ۱۹۵۱۵/۱ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۰ استانداری گیلان و به استناد اصل یکصد و سی و هشت قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود: واحدهای صنعتی در استان‌های گیلان، مازندران و گلستان باید در شهرک صنعتی و نواحی روستایی با رعایت قوانین و مقررات مربوطه مستقر شوند.

تبصره ۱- واحدهای صنعتی زیر می‌توانند با رعایت ضوابط استقرار صنایع (موضوع تصویب‌نامه شماره ۶/۶۴۶۷۷ ت ۱۸۵۹۱ ه مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحیه‌های بعدی آن) در خارج از شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی روستایی مصوب مستقر شوند:

الف- صنایع گروه کشاورزی

ب- صنایع گروه کد «الف» ضوابط استقرار صنایع

ج- صنایع گروه کد «ب» ضوابط استقرار صنایع

د- صنایع گروه کد «و» ضوابط استقرار صنایع به استثناء صنایع گروه «و» شیمیایی.

ه- صنایع کانی غیرفلزی وابسته به مواد معدنی

و- کشتارگاه‌ها و تبدیل ضایعات

تبصره ۲- چگونگی استقرار صنایع واحدهای بند «ج» الی بند «و» تبصره ۱ با تصویب کارگروه ماده ۴ ضوابط و معیارهای استقرار صنایع (موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۸۵۹۱ ه/ت ۱۴۶۷۷) ه مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۶

استقرار صنایع ذیل در استان‌های یادشده (به استثناء شهرک‌های صنعتی لوشان و مراوه‌تپه)

ممنوع می‌شود:

الف- صنایع شیمیایی در صورت دارا بودن فاضلاب صنعتی در فرآیند تولید

ب- صنایع دارویی در صورت دارا بودن فاضلاب صنعتی در فرآیند تولید

ج- صنایع چرم‌سازی و دباغی

د- صنایع تولید کود شیمیایی در صورت دارا بودن فاضلاب صنعتی در فرآیند تولید

ه- آبکاری و آنادایزینگ

تبصره- واحدهای آبکاری و آنادایزینگ در صورتی که با رعایت کلیه ضوابط و استاندارهای زیست‌محیطی، مراکزی جهت تصفیه فاضلاب و دفن لجن این گونه واحدها در منطقه احداث گردد، مجاز به استقرار در شهرک‌ها و نواحی صنعتی استان‌های مذکور می‌باشد.

به موجب این تصویب‌نامه، تصویب‌نامه‌های شماره ۷۸۲۱۸ ه مورخ ۱۳۶۳/۱۱/۳ و اصلاح بعدی

آن (تصویب‌نامه شماره ۲۸۰۸ ه/ت ۲۵۵ مورخ ۱۳۷۰/۶/۲۴) و تصویب‌نامه شماره ۲۰۷۹۷ ه/ت ۲۰۲۲۸ ه

مورخ ۱۳۷۹/۵/۲۲ هیأت وزیران لغو می‌شود.

استقرار صنایع در شهرک‌ها، نواحی و مجتمع‌های دارای طرح مصوب قبلی مجاز است.

رعایت ضوابط و مقررات ذکر شده در بند ۶-۸ الزامی است.

تبصره: در منطقه کارگاهی، استقرار مسکونی امکان‌پذیر می‌باشد.

ب- ضوابط استقرار کارگاه‌ها در دیگر مناطق عملکردی (اعم از محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری)

صنایع و کارگاه‌های غیرمزاحم و کارگاه‌های نوین پاک (از قبیل تعمیرگاه‌های دوچرخه،

موتورسیکلت، وسایل خانگی، سرویس‌های اتومبیل، صنایع کارگاهی سبک مثل نصب توری و موارد

مشابه و...) به نسبت عملکردی که دارند می‌توانند در هر یک از مناطق عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای و

شهری مستقر شوند.

ارتفاع طبقات و فضای باز ضروری اینگونه تأسیسات با توجه به نوع کارگاه، براساس مقررات

سازمان مرتبط تعیین خواهد شد، در صورتی که سازمان مربوطه قادر چنین ضوابطی باشد، باید از

ضوابط طرح جامع استفاده نمود.

احداث تأسیسات مشترک مجموعه، مثل سرویس بهداشتی، نیز ضرورت دارد.

در مورد واحدهای کوچک (که به شکل مغازه می‌باشد) مقررات سازمان مربوطه و در صورت غیاب آن، مقررات مغازه‌های تجاری حاکم است.

۲-۲-۷- منطقه حریم جاده‌های سریع بین شهری

ضوابط استقرار کاربری در حریم شهر در بند ۲-۱۶ در اطراف جاده‌های سریع بین شهری نیز لازم‌الاجرا است.

۲-۲-۸- منطقه تاریخی و فرهنگی (بافت با ارزش)

این پهنه که محدوده بازار همراه با عناصر شاخص شهری را دربر می‌گیرد نیازمند تهیه طرح ویژه‌ای است و تا آن زمان، طرح مصوب کنونی محدوده بازار و ضوابط سازمان میراث فرهنگی ملک عمل است.

۲-۲-۹- منطقه باغ - بنا

برای حفظ باغات و در عین حال ایجاد منافع برای مالک، که انگیزه حفاظت را شدت بخشد، لازم است دستورالعمل ماده ۱۴ زمین‌شهری در مورد باغات و اراضی کشاورزی رعایت شود.
به‌طور خلاصه دستورالعمل مذکور به شرح زیر است:

۱- تبدیل باغات به فضای سبز عمومی

شهرداری می‌تواند علاوه‌بر مصوبات طرح‌ها باغات را تملک نموده و حفظ و احیاء نموده و بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری فضای سبز باشند یا نباشند).

۲- باغ - مسکونی

باغاتی که انبوه بوده و در پهنه باغات یا بافت‌های ارزشمند سبز قرار داشته باشند، می‌توانند به باغ - مسکونی بدل شوند.

- با حداقل ۲ هزار مترمربع مساحت، ۱۰٪ سطح اشغال و ۲۰٪ تراکم و حداقل ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

- در صورت افزایش مساحت زمین، به ۲ هزار تا ۵ هزار مترمربع، تراکم تا ۲۲/۵ درصد قابل افزایش است. سطح اشغال ۷/۵٪ است و حداقل ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.
- در بیش از ۵ هزار مترمربع، تراکم تا ۳۰ درصد افزایش می‌باید و سطح اشغال ۷/۵٪ است و حداقل چهار طبقه.

۳- مسکونی و دیگر کاربری‌ها

در باغ‌های پراکنده در سطح شهر، با سطح اشغال ۳۰٪ و تراکم‌های مجاز طرح‌های شهری، با رعایت کاربری پهنه مربوطه می‌توان نسبت به احداث بنا با کاربری‌های مجاز اقدام نمود.

۴- تقسیم باغ با شهرداری

مالکین باغات می‌توانند تفکیک توافقی با شهرداری نموده و درصدی از باغات خود را به عنوان فضای سبز به شهرداری واگذار نمایند و سهم خود را به کاربری‌های مجاز پهنه مربوطه تبدیل نماید. (با شرایط زیر و تصویب شورای شهر و ک.م. ۵)

یک- در پهنه‌های انبوه، واگذاری حداقل ۷۵٪ با متراث حداقل ۳۵۰۰ مترمربع باشد.

دو- در تک باغها واگذاری ۷۰٪ با حداقل مساحت ۳ هزار مترمربع باشد.

۵- اراضی کشاورزی داخل محدوده

یک- در صورتیکه فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز باشند، برای تبدیل به باغ - مسکونی (بند ۲) مجاز می‌باشند.

دو- در صورت اهداء ۷۰٪ به شهرداری، باقی برای مالک با کاربری‌های مجاز پهنه باقی می‌ماند.

سه- تفکیک اراضی کشاورزی به حداقل ۱۰ هکتار آبی و ۲۰ هکتار دیم مجازست.

ضوابط احداث پارکینگ در منطقه باغ - بنا

- در احداث باغ - بنا مساحت طبقات پارکینگ تا ۴۰ درصد مساحت زمین به شرط وجود یک متر خاک روی سقف پارکینگ خارج از سطح اشغال ممکن است.
- در مساحتی معادل ۲۵٪ مساحت زمین در ازای هر سی مترمربع احتساب یک پارکینگ مجاز است، به شرط اینکه با درختان محصور شود.

۱۰-۲-۲- منطقه یا اراضی کشتمان (کشت ویژه حفاظتی)

این پنهن که عمدتاً اراضی کشاورزی داخل محدوده شهر را در بر می‌گیرد، می‌بایست به صورت کشاورزی حفظ، و از تخریب آن جلوگیری گردد. لکن در صورت عدم تمایل مالکین در این اراضی بهتر است این اراضی بوسیله شهرداری خریداری و به کشت نمونه بدل شود و در صورت عدم تمایل مالک به نگهداری، تبدیل اراضی کشاورزی به کاربری "کشت و ساختمان" با شرایط زیر نیز وجود دارد.

در این مزارع چنانچه مساحت زمین بیش از هزار مترمربع باشد، احداث ابنيه بلند با سطح اشغال ۲۵ درصد با تراکمی که مساحت ملک و عرض معتبر (طبق ضوابط احداث بنا) اجازه می‌دهد مجاز است.

تبصره ۱: محوطه‌سازی نباید موجب کاهش فضای سبز به کمتر از ۵۰ درصد شود.

در اراضی کمتر از هزار مترمربع احداث یک واحد مسکونی با سطح اشغال ۱۵ درصد (که می‌تواند از صد مترمربع کمتر نشود) و در دو طبقه بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲: به هر حال سطح اشغال نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت زمین بیشتر شود.

۱۱-۲-۲- محل استقرار کاربری‌های پیشنهادی الولیت اول (تعیین شده تا تأمین کاربری)

۱-۱-۲- کاربری‌های مجاز در اراضی پیشنهادی اولویت اول

در طرح جامع برخی از اراضی به عنوان "الولیت اول استقرار کاربری" پیشنهاد شده و تا زمانی که در هر محله، ناحیه و منطقه شهری کاربری‌های مشابه از طریق سند منطقه‌بندی کاربری‌ها تأمین نشود و یا سازمان مربوطه اعلام عدم نیاز نکرده باشد، کاربری آنها به قوت خود باقی خواهد ماند.

۲-۱-۲- موارد استفاده مشروط از اراضی اختصاص یافته به کاربری‌های اولویت اول

با اعلام تأمین "کاربری تعیین شده اولویت اول" در نقاط دیگر، توسط سازمان مربوطه و یا اعلام عدم نیاز بوسیله سازمان یاد شده، استقرار کاربری‌های منطقه عملکردی مربوطه در اراضی با کاربری اولویت اول بلامانع است.

تبصره ۱: منظور از کاربری مغایر، کاربری‌هایی است که پس از تصویب طرح جامع قبلی شهر، مغایر با طرح ساخته شده‌اند و این امر روی نقشه‌های طرح جامع ثبت شده باشد که در بهترین شرایط بهتر است از آنها رفع مغایرت گردد، بدین ترتیب که بنا تخریب شده و به کاربری مصوب طرح قبلی تبدیل گردد.

تبصره ۲: در مواردی که خود مالک و یا شهرداری اقدام به تأمین کاربری مصوب طرح قبلی در همان محدوده کنند، با پرداخت اضافه ارزش کاربری مغاییر توسط مالک، مورد در کمیسیون ماده ۵ مطرح و پس از تصویب، از آن قطعه رفع مغایرت می‌گردد.

۲-۲-۱۲- مناطق اختصاص یافته به عملکردهای خاص و ثبت شده

این نوع کاربری‌ها معمولاً به علت شرایط ویژه مطلوب مثل زمین مناسب، شکل می‌گیرند، مجاورت برخی از این کاربری‌ها، از نظر مسائل زیستمحیطی، شهرسازی و دیگر عوامل، با سایر کارکردهای شهری (و یا محل جایگزینی‌شان) تابع شرایط خاص است مانند: پارک شهر، منطقه صنایع سنگین، صنایع سبک و صنایع غیر مزاحم، و محیط‌های تاریخی یا طبیعی و حرايم آنها، عملکردهای کلان شهری در وضع موجود از قبیل استادیوم‌های ورزشی، پایانه‌های مسافربری و بیمارستان‌های بزرگ، که در اینگونه مناطق تنها استقرار عملکرد پیشنهادی ممکن است، در باقی موارد در صورتی که بنا به گزارش شهرداری و اعلام عدم نیاز سازمان مربوطه و تشخیص کمیسیون ماده پنج، به استقرار آن عملکرد در محل تعیین شده نیاز نباشد، عملکردهای منطقه‌بندی مجاور شامل زمین یاد شده خواهد شد.

چنانچه کاربری‌های ثبت شده، روی املاک خصوصی واقع شده باشد، شهرداری موظف است، به هنگام استقرار کاربری، معادل ارزش این املاک را به شکل زمین معرفی یا تراکم مجاز در اختیار مالک بگذارد.

در نقشه‌ها، این کاربری‌ها مشابه کاربری‌های ثبت شده وضع موجود، نمایش داده می‌شوند.

۲-۲-۱۳- منطقه طراحی شده (آماده‌سازی‌ها و شهرک‌ها و موارد مشابه)

در مناطق طراحی شده مثل آماده‌سازی‌ها فقط کاربری‌های مشخص شده و ضوابط و مقررات مصوب این طرح‌ها قابل اعمال است. در نقشه، این کاربری‌ها مشابه کاربری مسکونی نشان داده می‌شوند.

۲-۲-۱۴- پهنه گردشگری- تفرجگاهی

این پهنه که حریم رودخانه‌های زرگوب و گوهربود و مرداب عینک را در بر می‌گیرد، با توجه به پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های طبیعی‌اش به پهنه گردشگری- تفرجگاهی (طبیعی) اختصاص یافته است که در طرح جامع نیازمند تهیه طرح موضعی معرفی گردیده و لازم است که به‌طور ویژه طراحی گردد.

۱۵-۲-۲-پنه آموزشی - تحقیقاتی

استقرار کاربری در پنه آموزشی - تحقیقاتی که در ۳ نقطه، یکی در خیابان نامجو، دیگری در جاده تهران اطراف دانشگاه و مرکز تحقیقات کشاورزی و بعدی در جاده لakan محل توسعه دانشگاه علوم پزشکی قرار می‌گیرد، تابع ضوابط و طرح‌های مصوب سازمان‌های مربوطه است.

۱۶-۲-۲-حریم شهر

۱-۲-۲-در حریم شهر به جز اراضی مسکونی

در داخل محدوده روستاهای نیز احداث بنا با ضوابط زیر مجاز است:

تبصره ۱: دسترسی می‌باید از طریق متقاضی یا متقاضیان و با تصویب شهرداری، سامان یابد.

تبصره ۲: تأمین برق این اراضی بلامانع است.

تبصره ۳: تأمین آب این اراضی می‌باید بوسیله صاحبان اراضی صورت پذیرد مگر اینکه شهرداری در نقاطی تمایل به آبرسانی داشته باشد.

تبصره ۴: جمع‌آوری زباله به شرط ریختن آن به محل‌های تعیین شده، بوسیله شهرداری صورت می‌پذیرد.

تبصره ۵: عوارض نوسازی این ساختمان‌ها دریافت شود.^۱

تبصره ۶: عوارض صدور جواز این اراضی دریافت شود.^۲

یادآوری: عوارض سکونتی روستاهای شامل این مقررات نمی‌شود و براساس ضوابط و مقررات و طرح‌های روستاهای مربوطه اقدام می‌گردد.

۲-۲-۱۶-۲-کاربری‌های مجاز به استقرار در حریم شهر

یک-در محدوده ساخت و ساز روستاهای:

تمام کاربری‌های مرتبط براساس طرح‌های هادی مصوب مجاز به استقرار هستند.

تبصره: کاربری اراضی روستایی بیرون محدوده قانونی (یا ساخت و سازها، در روستاهای فاقد طرح) براساس قانون تعیین حریم شهر و روستا انتخاب می‌شود.

۱. توصیه می‌شود٪۳۰ عوارض شهری باشد.

۲. توصیه می‌شود٪۵۰ عوارض شهری باشد.

دو- کشاورزی و باغداری:

استقرار کاربری کشاورزی در تمام نقاط آزاد است مگر در نقاطی که در آن‌ها استقرار کاربری‌های کشاورزی (یا هرنوع کاربری دیگری، مثل برخی از حرايم) ممنوع باشد.

سه- کشت و صنعت:

ایجاد کشت و صنعت در اراضی که فاقد ممنوعیت است، باشرط اینکه بخش صنعتی آن حداقل ۱ درصد اراضی را پوشش دهد بلامانع است.

تبصره: در کشت و صنعت‌هایی که دارای مجوز وزارت کشاورزی هستند نسبت استقرار صنایع به کل اراضی به نسبت تعیین شده در مجوز است.

چهار- صنایع و کارخانه‌ها:

چهار-۱: صنایع واقع در شهرک‌ها و قطب‌ها و مناطق صنعتی، با شرایط همان مراکز قابل استقرارند.

چهار-۲: صنایع انفرادی ویژه که به علل مختلف می‌باید در مکان‌های غیر مرکز استقرار یابند.

این صنایع با تصویب اداره صنایع، سازمان محیط زیست، سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری، می‌توانند در حریم مستقر شوند.

چهار-۳: صنایع کوچک وابسته به کشت مثل صنایع بسته‌بندی، نگهداری، تبدیل که با سطح اشغال حداقل ۵ درصد می‌توانند در اراضی کشاورزی مستقر شوند.

پنج- کارگاه‌های کوچک و مغازه‌های تجاری و خدماتی:

کارگاه‌های کوچک و تعمیراتی می‌توانند در جوار جاده‌های اصلی به شرط داشتن کندرو مناسب، در جوار جاده‌های فرعی به شرط امکان دسترسی و محل مناسب توقف اتومبیل، در عمق حداقل ۱۰ متر استقرار یابند. این کارگاه‌ها نمی‌باید دید به مزارع اطراف را مسدود نمایند. لذا هریک یا هر مجموعه آن‌ها می‌باید در طرفین خود حداقل نصف عرض خود که باید (در هریک مجموعاً) بیشتر از ۴ متر شود، بالبه اراضی قطعات مجاور فاصله داشته باشند.

نمازی این کارگاه‌ها باید مناسب بوده و به تأیید سازمان میراث‌فرهنگی و گردشگری برسد.

شش- واحدهای پذیرایی:

شش-۱: در جوار جاده‌های اصلی باشرط داشتن کندرو و محل توقف اتومبیل (با حفظ حریم قانونی راه)؛

شش-۲: در جوار جاده‌های فرعی باشرط داشتن محل توقف اتومبیل؛

شش-۳: با شرط رعایت فاصله و سیماسازی مشابه بند پنج.

هفت- هتل، مهمانسر، متل و دیگر اقامت‌گاه‌های کوتاه‌مدت:

هفت-۱: مشابه موارد بند شش؛

هفت-۲: در میان کشتزارها، باغات، بلندی‌ها و آبگیرها با رعایت شرایط زیر:

- دسترسی مناسب؛
- اشغال حداقل ۵ درصد سطح زمین؛
- کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری با تأیید سازمان مسکن و شهرسازی.

هشت- مجتمع‌های اقامتی چندواحدی:

هشت-۱: استقرار این مجتمع‌ها در جوار جاده اصلی ممنوع است؛

هشت-۲: در جوار جاده فرعی با شرایط استقرار بند «هشت-۳» مجاز است؛

هشت-۳: در مزارع، باغات و دیگر منابع طبیعی با شرایط استقرار زیر مجاز است:

- اشغال حداقل ۱۰٪ اراضی موردنظر؛
- دسترسی مناسب؛
- تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی؛
- تأمین روش صحیح دفع فاضلاب؛
- تأمین آب بهداشتی ساختمان‌ها؛
- تأمین پارکینگ.

نه- مسکونی‌های انفرادی:

احادث یک واحد مسکونی در مزارع و باغات با سطح اشغال ۱۵٪ و حداقل ۱۵۰ مترمربع در دو

طبقه مجاز است.

۱۷-۲-۲- منطقه پنه (نوار) محدوده شهر

بخش قابل توجهی از این اراضی (که شامل اولین اراضی اطراف محدوده شهر بوده و بر روی نقشه مشخص شده‌اند) به کشاورزی در حال انهدام تعلق دارد که قیمت آنها به علت هم‌جواری با ساخت

و سازها بالاتر از اراضی کشاورزی مشابه است و ندارن مجوز برای ساخت و ساز در آنها موجب احداث بی‌ریه و بدون تبعیت از طرح و برنامه شهر می‌گردد. لذا در این نوار که به موازات محدوده شهر ترسیم می‌شود، احداث بنا با شرایط زیر ممکن است.

یک- در اولین قطعات مجاور بافت فشرده شهر

در این اراضی و مزارع چنانچه مساحت اراضی بیش از هزار مترمربع باشد، احداث ابینه بلند با سطح اشغال ۲۵ درصد با تراکمی که مساحت ملک و عرض معبر (طبق ضوابط احداث بنا) اجازه می‌دهد مجاز است.

تبصره: محوطه‌سازی نباید موجب کاهش فضای سبز به کمتر از ۵۰ درصد شود.

در اراضی کمتر از هزار مترمربع، احداث یک واحد مسکونی با سطح اشغال ۱۵ درصد (حداقل صد مترمربع) و در دو طبقه بلامانع است. اگر مساحت سطح اشغال کمتر از ۵۰ مترمربع شود، می‌توان آن را تا ۶۰ مترمربع افزایش داد.

تبصره ۱: کل سطح اشغال نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت زمین بیشتر شود (بنابراین مساحت قطعات زمین نمی‌تواند از ۱۰۰ مترمربع کمتر شود).

تبصره ۲: در صورت عدم وجود دسترسی، دسترسی به هر زمین می‌باید از طریق متقارضی یا متقارضیان با تصویب شهرداری صورت پذیرد.

تبصره ۳: ارائه خدمات و تأسیسات به اراضی فوق بلامانع است ولی تا تصویب پنه (یا کریدور) به جای خط محدوده، این اراضی داخل محدوده محسوب نمی‌شوند.

دو- در دومین قطعات پنه محدوده شهر

احداث بنا با شرایط فوق و حداقل در چهار طبقه ممکن است.

سه- در آخرین ردیف قطعات پنه محدوده شهر

احداث بنا با سطح اشغال ۳۵ درصد و دیگر شرایط فوق حداقل تا دو طبقه ممکن است.

۱۸-۲-۲- ضوابط احداث بنا و شهرسازی در اراضی استیجاری

یک- در اراضی استیجاری واگذاری برای احداث بنا در ساختمان‌های دو طبقه (روی پیلوت) و بیشتر صورت می‌پذیرد.

دو- در اراضی استیجاری واگذاری قطعه زمین به متقاضیان ممنوع است و فقط محدوده احداث بنا برای هر ساختمان با مختصات جغرافیایی و روی زمین مشخص می‌شود.

این اینه حق هستند که در طبقه همکف راهپله و آسانسور داشته باشند و ستون‌های ساختمان را که نباید فواصل آکس به آکس آنها از ۵/۵ متر کمتر باشد، مستقر نمایند. برای چاه آسانسور و پی می‌توانند تا دو متر به زیرزمین نفوذ نمایند که البته مجموع این سطح احداث شده در زیرزمین نمی‌تواند از ۲۰ درصد متوسط زیربنای طبقات بیشتر شود. احداث بنا روی شبکه‌های مختلف شهری نیز با رعایت نقاط مناسب ستون‌گذاری بلامانع است.

سه- بهره‌وری از فضای بین معابر (فضای بین سلول‌های شهری) به عنوان فضای سبز و عمومی مشترک و نیز برای احداث پارکینگ بوسیله ساکنان ساختمان‌های همان سلول مجاز است. این امر مانع بهره‌وری برای دیگر ساکنان مجموعه برای مصارف زیر نمی‌شود.

سه-۱- بهره‌وری از مسیر پیاده،

سه-۲- بهره‌وری از فضاهای سبز عمومی.

تبصره: فضاهای سبز نیمه‌عمومی در بین هر چند ساختمان می‌تواند بوسیله فنی از باقی جدا شده و صرفاً مورد استفاده ساکنان همان ساختمان‌ها باشد.

سه-۳- هر نوع بهره‌وری برای عبور تأسیسات و تجهیزات، توسعه معابر و رفع دیگر نیازهای عمومی در آینده در این اراضی (و در پیلوت ساختمان‌ها) برای ارگان‌های عمومی مجاز است.

سه-۴- احداث پارکینگ در فضای باز یا زیر آلاچیق‌ها، تا ده درصد فضای باز هر سلول برای ساکنان و مراجعان مجاز است.

تفکیک اراضی

تفکیک اراضی در این پهنه ممنوع است.

۲-۳-چگونگی استقرار کاربری‌ها در منطقه‌بندی (پهنه‌بندی) مختلف شهر

از دو طریق این عمل صورت می‌پذیرد:

یک- دسته‌بندی کاربری‌ها و ویژگی‌های هر یک

دو- تعیین سقف جمعیت‌پذیری در تقسیمات مختلف شهری

که در طرح تفصیلی تدقیق می‌شوند.

۲-۳-۱- دسته‌بندی کاربری‌ها

کاربری‌ها بر حسب عملکرد آنها در شهر (محله، ناحیه، منطقه، کل شهر) دسته‌بندی شده و در جداول بعد ویژگی‌های هر یک شامل: حداقل مساحت زمین، سرانه زیربنا، سرانه فضای بان، نوع معتبر دسترسی دهنده و کاربری‌های ناسازگار برای هم‌جواری با آنها، آورده می‌شود.

دسته‌بندی کاربری‌های دارای عملکرد محله‌ای

کاربری	سلسله مراتب	کاربری‌های مرتبط	حداقل مساحت زمین (مترا مربع)	*سرانه زمین کل جمعیت (مترا مربع)	نیاز	نیاز	معابر دسترسی دهنده	کاربری‌های ناسازگار
آمادگی کودکستان، مهدکودک و آموزشی		کاربری‌های فرعی (محله‌ای) و دسترسی مسکونی	۵۰۰	۰/۴	۰/۱۶	۰/۲	جمع کننده‌های فرعی (محله‌ای) و جمع کننده اصلی (ناحیه‌ای)	معابر اصلی، پمپ بنزین، بیمارستان، ایستگاه جمع آوری زباله و تأسیسات شهری
فضای سبز	زمین بازی کودکان	دستگاه دولتی یا غیرانتفاعی	۲۰۰۰	۱/۱	۰/۴	۰/۴۶	جمع کننده اصلی (ناحیه‌ای) و جمع کننده فرعی (محله‌ای)	صنایع مزاحم، بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمدنان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین‌ها، ایستگاه جمع آوری زباله و تأسیسات شهری
ورزشی	فاضی باز، زمین‌های بازی ورزشی و زمین‌های بازی	پارک و فضای سبز عمومی	۱۰۰۰	۲-۴			معابر دسترسی و جمع کننده محله‌ای (فرعی)	ایستگاه زباله، کارگاه‌ها، صنایع و پمپ بنزین
درمانی و بهداشتی	سازمانی و تربیتی، مطب، حمام-آبیزگاه-مرکز تنظیم خانواره	فاضی باز، زمین‌های بازی ورزشی و زمین‌های بازی	۸۰۰۰	۱/۴			دسترسی مسکونی و جمع کننده محله‌ای (فرعی)	محله‌ای جمع آوری زباله، مراکز بهداشتی-درمانی و کارگاه‌ها
جهانگردی و پذیرایی	سازمانی و تربیتی، مطب، حمام-آبیزگاه-مرکز تنظیم خانواره	سازمانی و تربیتی، مطب، حمام-آبیزگاه-مرکز تنظیم خانواره	۵۰۰	۰/۲-۰/۴۵	۰/۲		دسترسی مسکونی و جمع کننده فرعی (محله‌ای)	مراکز آموزشی، ایستگاه جمع آوری زباله و پمپ بنزین
مذهبی	مسجد	سازمانی و تربیتی، مطب، حمام-آبیزگاه-مرکز تنظیم خانواره	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	جمع کننده فرعی و اصلی (محله‌ای) و ناحیه‌ای	صنایع آلانده و تأسیسات شهری (پمپ بنزین، محل جمع آوری زباله)
فرهنگی	-	-	-	-			دسترسی مسکونی و جمع کننده فرعی (محله‌ای)	صنایع آلانده، بیمارستان، محل جمع آوری زباله و پمپ بنزین
تجاری و خدماتی روزانه و سوپر	-	-	۱۰۰	۰/۳۶	۰/۳۶	۰/۳۶	جمع کننده فرعی (محله‌ای) و دسترسی مسکونی	محل جمع آوری زباله، توالت عمومی و کارگاه‌های تولیدی
صنعتی	-	-	-	-			جمع کننده فرعی (محله‌ای)	-
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست کوچک برق باجه‌های پست، کیوسک‌های تلفن	پست کوچک برق باجه‌های پست، کیوسک‌های تلفن	۵۰-۸۰	۰/۲	۰/۲		جمع کننده فرعی (محله‌ای) و اصلی (ناحیه‌ای)	-
اداری	-	-	-	-			-	-

* سرانه زمین که از ارتباط بین سرانه زیرین، سرانه فضای باز و تراکم ساختمانی حاصل می‌شود، در جدول فوق با استفاده از متوسط تراکم ساختمانی شهر محاسبه شده است.

دسته‌بندی کاربری‌های دارای عملکرد ناحیه‌ای

کاربری	سلسله مراتب	کاربری‌های مرتبط	حداقل مساحت زمین (مترا مربع)	کل جمعیت (مترا مربع)	سرانه زمین*	نوع	معابر دسترسی دهنده	کاربری‌های ناسازگار
آموزشی	مدارس راهنمایی دولتی یا غیرانتفاعی	جمع‌کننده‌های اصلی (ناحیه‌ای) و فرعی (محله‌ای)	۲۳۰۰	۰/۹	۰/۳	۰/۳	-	صنایع مزاحم، بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه سالمدان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری
فضای سبز	دیبرستان	جمع‌کننده اصلی (ناحیه‌ای) و شریانی درجه دو	۳۰۰۰	۰/۷	۰/۲	۰/۲	-	صنایع مزاحم، بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه سالمدان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری
ورزشی	-	-	-	-	-	-	-	-
درمانی و بهداشتی	درمانگاه، مرکز بهداشت، ساختمان پزشکان	جمع‌کننده اصلی و شریانی درجه دو فرعی	۲۵۰۰	۰/۱	۱/۲	۱/۲	جمع‌کننده (ناحیه‌ای) اصلی	محل‌های جمع‌آوری زباله، مرکز بهداشتی - درمانی و کارگاه‌ها
جهانگردی و پذیرایی	چلوکبایی، طباخی و رستوران‌های کوچک	جمع‌کننده اصلی و شریانی درجه دو فرعی (ناحیه‌ای)	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	-	-
مذهبی	هیئت‌ها، تکایا و حسینیه‌ها	جمع‌کننده‌های فرعی (محله‌ای) و اصلی (ناحیه‌ای)	-	۰/۱	۰/۲	۰/۱	-	-
فرهنگی	کتابخانه‌های عمومی درجه ۴ و ۵، سالن اجتماعات، کتابخانه کودکان	معبر جمع‌کننده اصلی (ناحیه‌ای)	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	-	صنایع آلانده، آموزشی و تأسیسات شهری
تجاری و خدماتی	شعب بانک‌ها، مرکز خرید، سوپرمارکت‌های بزرگ، آزادسازی سواری و بنگاه معاملات	جمع‌کننده‌های فرعی (محله‌ای) و اصلی (ناحیه‌ای)	۲۵۰	۰/۳۴	۰/۳۴	۰/۳۴	-	محل جمع‌آوری زباله، تولالت عمومی و کارگاه‌های تولیدی
صنعتی	کارگاه‌ها و تعمیرگاه‌های کوچک (مثل در و پنجره‌سازی)، نجاری، آهنگری، شیشه‌بری، الکتریکی، دوزنادگی، تأسیسات ساختمان، تعمیرگاه‌های خودرو، لوازم بر قی و لوازم منزل	جمع‌کننده‌های فرعی (محله‌ای) و اصلی (ناحیه‌ای)	-	۰/۲	۰/۲	۰/۲	-	بافت مسکونی، کتابخانه‌ها، مرکز فرهنگی و بیمارستان‌ها (در صورت ایجاد سروصدا و بوی نامناسب)
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های فرعی برق، تلفن شهری، میادین میوه و ترهبار	جمع‌کننده اصلی (ناحیه‌ای) و شریانی درجه دو فرعی	۱۰۰۰	۰/۲	۰/۲	۰/۲	-	-
اداری	شهرداری ناحیه، مرکز انتظامی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج، مرکز مخابرات و کیوسک راهنمائی و رانندگی	جمع‌کننده اصلی (ناحیه‌ای) و شریانی درجه دو فرعی	۵۰۰	۰/۳	۰/۳	۰/۳	-	محل جمع‌آوری زباله، انبار سوخت و حرایم

* سرانه زمین که از ارتباط بین سرانه زیرین، سرانه فضای باز و تراکم ساختمانی حاصل می‌شود، در جدول فوق با استفاده از متوسط تراکم ساختمانی شهر محاسبه شده است.

دسته‌بندی کاربری‌های دارای عملکرد منطقه‌ای

کاربری	سلسله مراتب	کاربری‌های مرتب	مساحت زمین (مترا مربع)	حدائق	*سرانه زمین (مترا مربع)	کل جمعیت (مترا مربع)	نوع	معابر دسترسی دهندۀ	کاربری‌های ناسازگار
آموزشی	زبان، هنر، تایپ	هزارستان، مدارس کودکان استثنائی، مدارس ویژه ناشنوایان و نابینایان و معلولین، آموزشگاه‌های زبانی	۱۵۰۰۰	۱/۲	۰/۱	۰/۱	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	صنایع مزاحم، بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه سالمندان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری
فضای سبز	طبیعی و باغ	پارک‌های عمومی، پارک‌های استادیوم‌های کوچک، سالن‌های سرپوشیده و کلوب‌ها	۵ هکتار	۲	۰/۱	۰/۱	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	صنایع آلینده و ایستگاه تخلیه زباله
ورزشی	درمانی و بهداشتی	استادیوم‌های کوچک، سالن‌های سرپوشیده و کلوب‌ها	۱۵ هکتار (در غیاب شهری)	۰/۵	۰/۵	۰/۵	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	محل‌های جمع‌آوری زباله، مرکز بهداشتی - درمانی و کارگاه‌ها
درمانی و بهداشتی	آزمایشگاه، رادیولوژی، داروخانه‌های شباهنروزی	بیمارستان کوچک، کلینیک، رستوران‌های بزرگ، سالن‌های غذانوری، تالارها و مسافرخانه‌ها	۱۰۰۰۰	۰/۸	۰/۸	۰/۸	اصلی و فرعی	شریانی درجه دو	هتل، اقامتگاه توریستی و گردشگری، صنایع آلینده، مرکز پرسو صدا، ایستگاه جمع‌آوری زباله و پمپ بنزین
جهانگردی و پذیرایی	مدارس دینی و انجمن‌های مذهبی	مدارس دینی و انجمن‌های مذهبی	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	صنایع آلینده و تأسیسات شهری (پمپ بنزین، محل جمع‌آوری زباله)
مذهبی	کانون‌ها، سینما و سالن‌های نمایش	کتابخانه‌های عمومی درجه ۳	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	صنایع آلینده، بیمارستان، محل جمع‌آوری زباله و پمپ بنزین
فرهنگی	بازارچه‌ها، فروشگاه‌های بزرگ (شهروند، رفاه ...) و مرکز خرید	کتابخانه‌های عمومی درجه ۳	۵۰۰	۰/۳	۰/۳	۰/۳	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	بازار آرایه، کتابخانه‌ها، مراکز فرهنگی و بیمارستان‌ها (در صورت ایجاد سرو صدا و بُوی نامناسب)
صنعتی	تعمیرگاه‌های مجاز خودرو، کارگاه‌های تولیدی کوچک، کارگاه‌های تعمیراتی و نمایندگی‌ها	تعمیرگاه‌های مجاز خودرو، کارگاه‌های تولیدی کوچک، کارگاه‌های تعمیراتی و نمایندگی‌ها	-	۰/۱	۰/۱	۰/۱	فرعی و اصلی	شریانی درجه دو	مرکز درمانی - بهداشتی، آموزشی، آسایشگاه، پارک و فضای باز
تأسیسات و تجهیزات شهری	ایستگاه آتش‌نشانی	پست اصلی برق	۱۰۰۰	۰/۳	-	-	شریانی درجه دو اصلی	شریانی درجه دو اصلی	در حریم درجه یک، ساخت و ساز تأسیسات دامداری، باغ، درختکاری و انبارداری ممنوع است.
	مرکز پست و تلگراف و تلفن	پست اصلی برق	۱۰۰۰	۰/۳	-	-	شریانی درجه دو اصلی	شریانی درجه دو اصلی	در حریم درجه دو، ایجاد تأسیسات ساختمانی اعماز مسکونی، صنعتی و سوخت ممنوع است.
	پمپ بنزین	۲۵۰	-	۰/۳	-	-	شریانی درجه دو اصلی	شریانی درجه دو اصلی	-
	میادین میوه و تره بار	۱۰۰۰	-	۰/۳	-	-	شریانی درجه دو اصلی	شریانی درجه دو اصلی	بافت مسکونی، معاابر با عملکرد محله‌ای
اداری	داده‌سرا، اداره برق، تلفن، اداره راهنمایی و رانندگی، شعبات تأمین اجتماعی، اداره آموزش و پرورش، اداره آموزش عالی و اداره پست منطقه	داده‌سرا، اداره برق، تلفن، اداره راهنمایی و رانندگی، شعبات تأمین اجتماعی، اداره آموزش و پرورش، اداره آموزش عالی و اداره پست منطقه	۱۰۰۰	۰/۳	۰/۳	۰/۳	اصلی	شریانی درجه دو فرعی و اصلی	محل جمع‌آوری زباله، اتبار سوخت و مرکز درمانی

* سرانه زمین که از ارتباط بین سرانه زیربنا، سرانه فضای باز و تراکم ساختمانی حاصل می‌شود، در جدول فوق با استفاده از متوسط تراکم ساختمانی شهر محاسبه شده است.

دسته‌بندی کاربری‌های دارای عملکرد شهری

کاربری	سلسله مرابط	کاربری‌های مرتبه	حداقل مساحت زمین (مترازیع)	*سرانه زمین کل جمعیت (مترازیع)	مقدار پسته	معابر دسترسی دهنده	کاربری‌های ناسازگار
آموزشی	دانشگاه		۷۰ هکتار	۰/۹	۰/۹	شریانی درجه یک	-
فضای سبز	پارک‌های عمومی، پارک‌های طبیعی، باغات و فضای سبز عمومی		۸ هکتار	۴	-	شریانی درجه یک	-
ورزشی	حرایم و فضای سبز خیابانی		-	بسته به ویژگی‌های طرح	-	-	-
درمانی و بهداشتی	استادیوم‌های شهری، زورخانه، باشگاه‌ها و ورزشگاه‌های عمومی		۱۵ هکتار (در غایب منطقه‌ای)	۱/۴	-	شریانی درجه یک	-
جهانگردی و پذیرایی	سالن‌های بزرگ برگزاری مراسم، رستوران‌های بزرگ، هتل‌ها، پانسیون‌ها و خوابگاه‌ها		۲۵۰۰۰	۰/۲	۰/۲	شریانی درجه یک	-
مذهبی	مصلی و مسجد جامع		-	۰/۲	۰/۲	شریانی درجه یک	-
فرهنگی	موزه‌ها، مؤسسات انتشاراتی، کتابخانه‌های تخصصی و درجه یک، سینما و تئاتر شهری و سالن‌های کنسرت		-	۰/۴۸	۰/۳۸	شریانی درجه یک	صنایع آلانده، آموزشی (عدم همچوایی با کتابخانه‌ها) و تأسیسات شهری
تجاری و خدماتی	واحدهای خرید سالیانه، فروشگاه‌های کالاهای اساسی و فروشگاه‌های تخصصی		-	۰/۳	۰/۳	شریانی درجه یک	-
صنعتی	کارگاه‌های تولیدی متوسط و کارخانجات کوچک مجاز (مطابق با ضوابط سازمان محیط زیست)		-	۰/۱	۰/۱	شریانی درجه یک	بافت مسکونی، کتابخانه‌ها، مرکز فرهنگی و بیمارستان‌ها (در صورت ایجاد سروصدای بیوی نامناسب)
تأسیسات و تجهیزات شهری	کشتارگاه		-	۰/۳	-	شریانی درجه یک	صنایع آلانده، مسیل‌ها، بافت مسکونی
	گورستان		-	به مقیاس جمعیت شهر بستگی دارد.	-	شریانی درجه یک	بافت مسکونی
	پست‌های بزرگ برق		-	-	-	-	در حریم درجه یک، بافت مسکونی، تأسیسات دامداری، باغ، درختکاری و انبارداری ممنوع است. در حریم درجه دو، مسکونی-صنعتی و سوخت ممنوع است.
	ایستگاه‌های مرکزی آتش‌نشانی		-	-	-	شریانی درجه یک	مرکز درمانی - بهداشتی، آموزشی، آسایشگاه، پارک و فضای سبز.
	تأسیسات اصلی جمع‌آوری زیاله		-	-	-	شریانی درجه یک	بافت مسکونی، کاربری‌های تجاری، درمانی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی، توریستی، مسیل‌ها و رودخانه‌ها
اداری	میادین میوه و تره‌بار		-	شریانی درجه دو اصلی و شریانی درجه یک	-	شریانی درجه یک	بافت مسکونی
	پایانه‌های مسافری		-	-	-	شریانی درجه یک	محل جمع‌آوری زیاله، ابزار سوخت و مرکز درمانی
	ادارات مالیاتی، ثبت استناد، فرمانداری، مخابرات، بهداری، نیروی انتظامی، اوقاف، گاز، آب و پست		۲۰۰۰	۰/۳	۰/۳	شریانی درجه یک	

۲-۳-۲- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری

براساس محاسبات مشاور، جمعیت شهر تا افق طرح سال ۱۴۰۰ به ۷۵۶۸۲۳ نفر خواهد رسید و بر این اساس ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر نسبت به وضع موجود (۵۵۷۳۶۶ نفر) ۱۹۹۴۵۷ نفر افزایش خواهد یافت. لازم به ذکر است که فرضیه‌های مربوط به پیش‌بینی جمعیت مناسب با سطح فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهر رشت تدوین شده است.

جمعیت هسته‌ها

جمعیت پیشنهادی ساکن	جمعیت پیشنهادی ساکن پنهانه‌بردار	ساکن و بهره‌بردار	جمعیت موجود ساکن	هسته
۱۱,۳۱۱	۱۳,۷۹۲	۱۴,۸۸۹	۱۲,۴۲۸	۱
۶,۵۴۷	۷,۹۸۴	۱۶,۴۰۹	۸,۲۲۳	۲
۲۱,۱۸۷	۲۵,۸۳۷	۱۴,۶۲۰	۱۱,۴۵۲	۳
۱۲,۴۷۳	۱۵,۲۱۰	۱۰,۵۷۱	۱۳,۱۵۸	۴
۹,۹۲۵	۱۱,۰۹۷	۲۰,۲۵۹	۱۶,۰۶۹	۵
۱۸,۳۴۳	۲۲,۳۶۹	۲۸,۷۳۰	۲۰,۶۴۰	۶
۱۱,۲۲۰	۱۳,۶۸۳	۱۷,۶۳۷	۱۵,۷۰۵	۷
۹,۷۹۶	۱۱,۹۴۷	۲۰,۶۱۲	۱۶,۲۹۷	۸
۹,۱۲۳	۱۱,۱۲۵	۱۲,۸۸۲	۱۱,۰۳۹	۹
۱۹,۲۸۶	۲۳,۵۲۰	۲۸,۷۵۵	۲۶,۴۰۴	۱۰
۴۱,۲۹۵	۵۰,۳۶۰	۳۵,۸۹۸	۳۴,۴۰۳	۱۱
۳۳,۶۴۰	۴۱,۰۲۴	۳۱,۰۲۰	۲۸,۴۴۴	۱۲
۳۹,۸۰۰	۴۸,۰۵۷	۳۱,۸۷۴	۳۰,۰۲۳	۱۳
۶۸,۲۷۵	۸۳,۲۶۲	۵۸,۶۹۶	۵۰,۲۹۳	۱۴
۵۱,۲۸۲	۱۲,۰۳۹	۲۳,۰۱۰	۳۰,۶۷۰	۱۵
۵۸,۰۰۲	۷۰,۷۳۴	۲۳,۸۷۷	۳۱,۶۶۰	۱۶
۳۷,۹۴۰	۴۶,۲۶۹	۲۴,۰۹۹	۱۹,۴۶۵	۱۷
۳۱,۹۲۲	۳۸,۹۲۹	۱۸,۴۴۳	۱۴,۸۲۵	۱۸
۲۳,۵۹۴	۲۸,۷۷۳	۱۶,۲۰۲	۱۵,۲۷۹	۱۹
۶۲,۴۹۷	۷۶,۲۱۵	۳۴,۲۶۹	۳۰,۱۰۲	۲۰
۷,۰۵۲	۸,۶۰۰	۱۰,۴۹۷	۷,۹۷۹	۲۱
۶۰,۹۲۲	۷۴,۲۹۶	۲۳,۸۰۶	۲۸,۲۰۶	۲۲
۴,۷۲۶	۵,۷۶۴	۱۳,۰۰۵	۵,۸۸۴	۲۳
۸,۸۷۷	۱۰,۸۲۶	۹,۷۱۱	۸,۷۴۸	۲۴
۱۱,۱۴۳	۱۳,۰۸۹	۱۱,۱۷۰	۹,۶۶۴	۲۵
۴۹,۲۵۰	۶۰,۰۶۰	۳۸,۶۷۰	۲۶,۹۵۵	۲۶
۱۹,۹۲۱	۲۴,۲۹۴	۱۰,۶۹۲	۱۳,۰۸۹	۲۷
۱۰,۹۴۵	۱۳,۳۴۸	۸,۳۴۵	۸,۰۵۱	۲۸
۶,۵۳۵	۶,۰۳۶	۸,۰۵۷	۶,۵۲۰	۲۹
۷۵۶,۸۲۳	۹۲۱,۰۲۲	۶۵۷,۳۶۵	۵۵۷,۳۶۵	جمع

تراکم متوسط ساختمانی هسته‌ها

هرسته	متوسط تراکم موجود (درصد)	متوسط تراکم ساختمانی پیشنهادی (درصد)
۱	۱۰۴	۱۷۴
۲	۱۲۰	۲۵۲
۳	۶۸	۱۲۱
۴	۱۰۸	۱۱۵
۵	۱۸۶	۲۲۱
۶	۱۲۰	۱۵۴
۷	۷۰	۱۰۹
۸	۸۷	۹۷
۹	۱۲۰	۱۰۸
۱۰	۱۲۵	۱۳۴
۱۱	۷۶	۱۰۱
۱۲	۷۰	۱۱۰
۱۳	۷۶	۹۰
۱۴	۹۱	۱۰۹
۱۵	۸۸	۱۱۷
۱۶	۷۵	۸۸
۱۷	۶۴	۶۰
۱۸	۶۷	۶۵
۱۹	۷۴	۱۲۹
۲۰	۱۲۹	۱۱۱
۲۱	۱۰۴	۱۴۶
۲۲	۷۷	۹۵
۲۳	-	-
۲۴	۱۷۹	۱۴۴
۲۵	۱۰۱	۱۲۶
۲۶	۱۰۴	۹۴
۲۷	۱۴۸	۱۲۷
۲۸	۷۷	۱۲۴
۲۹	۱۰۸	۱۴۹

براساس مساحت تقسیمات شهری و جمعیت‌پذیری آنها تراکم متوسط هر یک نیز تعیین شده‌اند که در طرح تفصیلی ملاک عمل واقع می‌شوند.

تراکم جمعیتی متوسط هسته‌ها (نفر در هکتار)

تراکم پیشنهادی ساکن	تراکم موجود (ساکن و بهره‌بردار)	تراکم موجود ساکن	هسته
۱۶۴	۲۱۶	۱۸۰	۱
۱۴۸	۳۷۰	۱۸۵	۲
۱۶۴	۱۱۳	۸۷	۳
۱۶۴	۲۰۵	۱۷۳	۴
۱۵۶	۳۱۸	۲۵۲	۵
۱۴۰	۲۱۸	۱۵۷	۶
۱۴۸	۲۳۲	۲۰۷	۷
۱۴۸	۳۱۱	۲۴۶	۸
۱۷۲	۲۴۳	۲۱۲	۹
۱۷۲	۲۵۷	۲۳۶	۱۰
۱۴۸	۱۲۹	۱۲۳	۱۱
۱۴۸	۱۳۶	۱۲۵	۱۲
۱۴۸	۱۱۸	۱۱۳	۱۳
۱۴۸	۱۲۷	۱۲۰	۱۴
۸۲	۵۳	۴۹	۱۵
۹۸	۵۸	۵۴	۱۶
۸۲	۵۳	۴۲	۱۷
۹۰	۵۲	۴۲	۱۸
۸۲	۵۶/۵	۵۳	۱۹
۱۴۸	۸۱	۷۱	۲۰
۱۶۴	۲۴۴	۱۸۵	۲۱
۱۴۰	۱۱۶	۱۰۵	۲۲
۶	۱۶	۷	۲۳
۲۰۵	۲۴۴	۲۰۲	۲۴
۱۸۹	۱۸۹	۱۶۴	۲۵
۸۲	۶۴	۴۵	۲۶
۱۳۵	۱۰۷	۸۹	۲۷
۱۴۰	۱۰۶	۱۰۳	۲۸
۲۱۷	۲۶۷	۲۱۶	۲۹
۷۴	۹۳	۷۵	ناحیه‌ای

۳-۳- ضوابط همچوایی در مناطق عملکردی شهر

علاوه بر ضوابط همچوایی مندرج در جداول کاربری‌ها، به طور ویژه ضوابط همچوایی زیر

می‌باید، رعایت شود:

آ- پمپ بنزین

۱- آ- پمپ بنزین در جوار کاربری‌های آموزشی، درمانی، استادیوم‌ها، سینماها، مساجد و دیگر کاربری‌های عمومی با تعداد زیاد مراجعه کننده و با فاصله کمتر از ۵۰ متر نمی‌تواند مستقر شود.

۲- آ- پمپ بنزین دارای یک حريم حفاظتی به عمق حداقل ۱۰ متر، در محدوده اطراف خود است، که در آن هر گونه احداث بنا، کاشت درخت و یا استقرار هرگونه عنصر قابل اشتعال ممنوع است(چمنکاری بلامانع است). بهترین بهره‌وری از این حريم ایجاد حوض‌های آب و آبنماست، که در این صورت حريم می‌تواند به ۵ متر کاهش یابد.

۳- آ- احداث پمپ بنزین در بافت مسکونی و در جوار معابر با عملکرد محله‌ای ممنوع است.

ب- ایستگاه جمع‌آوری زباله

۱- ب- استقرار این کاربری در جوار مؤسسات نامبرده در بند (۱-آ) و پارک‌ها تا فاصله حداقل حداقل کمتر از ۲۰۰ متر ممنوع است.

۲- ب- ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله می‌باید دارای حريمی با عمق حداقل ۵ متر باشند به گونه‌ای که لااقل دو ردیف درخت داشته باشند. استقرار این کاربری در نقاطی که از طریق کاربری دیگری مثل تأسیسات شهری و یا فضاهای باز با دیگر کاربری‌ها فاصله داشته باشد، ارجح است.

ج- آموزشی

۱- ج- استقرار کاربری آموزش عمومی در جوار بیمارستان‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری با فاصله کمتر از ۱۵۰ متر مجاز نیست.

۲- ج- توصیه می‌شود که کاربری‌های آموزشی در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارک‌ها و کاربری مشابه دیگری قرار گیرد.

د- درمانی

استقرار کاربری درمانی در جوار عملکردهای آموزشی عمومی، پمپ بنزین و ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله مجاز نیست.

ه- کارگاه‌های مجاز شهری

کارگاه‌های مجاز به استقرار در شهر، نمی‌توانند در جوار کاربری آموزشی و بیمارستانی با فاصله کمتر از ۲۰۰ متر مستقر شوند.

۳- ضوابط تفکیک اراضی و اعیانی

۱-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

حداقل تفکیک در محدوده بافت موجود (تعریف شده توسط طرح تفصیلی مورد عمل) ۲۰۰ مترمربع و فراتر از این محدوده ۳۰۰ مترمربع خواهد بود.

یک- براساس ضوابط احداث بنا با کاهش مساحت قطعه تفکیکی، از تراکم ساختمانی کاسته می‌شود و متقاضی تفکیک باید تعهد نماید که بعداً تقاضای افزایش تراکم ننماید.

دو- در محدوده منطقه ج به شرط رعایت تراکم ۵۰ درصد و در یک طبقه بنا، تفکیک تا حد ۱۲۰ مترمربع مجاز است.

تبصره: حدود تفکیکی در طرح تفصیلی تدقیق خواهند شد.

سه- به علت ضرورت چهار نما داشتن بنها، تفکیک‌ها با حداقل ۲۰ درصد اختلاف ابعاد آنها با یکدیگر باید به مربع نزدیک شود.

۱-۳- تفکیک اراضی بزرگتر از ۵۰۰۰ متر

مالکین کلیه عرصه‌های داخل محدوده شهر موظفند هنگام تفکیک زمین‌های بالای ۵ هزار متر مربع، ۱۵٪ از اراضی ملک موردنظر را جهت تأمین تأسیسات رفاهی و عمومی به شهرداری واگذار نمایند (بدون درنظر گرفتن معابر یا اراضی با محدودیت استفاده)

تبصره ۱: در مورد اراضی تا ۵ هزار مترمربع این نسبت به ۱۰٪ کاهش می‌یابد، در مواردی که ۱۰٪ اراضی زیر ۵ هزار مترمربع، کوچکتر از یکصد مترمربع شود، در صورت توافق با شهرداری، می‌توان به جای زمین، معادل ارزش ریالی آن را پرداخت نمود.

تبصره ۲: انتخاب مکان قطعه زمین، جهت واگذاری برای احداث تأسیسات رفاهی شهری به عهده سازمان مجری طرح است. با این حال اینگونه قطعات بایستی حتی الامکان در بر معابر دسترسی و یا جمع کننده قرار داشته باشند.

تبصره ۳: سازمان مجری طرح موظف است اراضی و وجوه دریافتی را، صرفاً به احداث تأسیسات رفاهی و عمومی اختصاص دهد. تعویض و یا فروش اراضی واگذاری به سبب نامناسب بودن اندازه و یا محل آن جهت تبدیل به احسن کردن ، با نظر کمیته فنی یا کمیته‌ای که کمیسیون ماده پنج تعیین می‌نماید، بلامانع خواهد بود.

۲-۱-۳- تفکیک اراضی بالای ده هزار متر

تفکیک‌های بالای ۱۰ هزار متر باید براساس طرح آماده‌سازی و با گزارش توجیهی باشد و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

الف- گزارش توجیهی باید با رعایت مفاد زیر که جزء لاینک طرح‌های تفکیکی است صورت پذیرد.

- از نظر مباحث شهرسازی و توجه به آن در تهیه طرح،
- از نظر مباحث ترافیکی و رفت و آمد،
- از نظر مباحث تأسیسات و تجهیزات شهری،
- توجه به جهت تفکیک قطعات و نورگیری.

ب- پیش از هر گونه تفکیک اراضی، اگر تفکیک موجب افزایش جمعیت با کاربری به بیش از حد مصوب طرح جامع یا تفصیلی استعلام و کسب موافقت سازمان‌های ذیربط تأسیسات و تجهیزات عمومی از قبیل سازمان آب، برق، شهرداری و ... ضروری می‌باشد.

ج- کلیه طرح‌های تفکیکی بالای ۵ هزار مترمربع و یا به بیش از ده پلاک، بایستی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از سازمان نظام مهندسی براساس صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال و یا مهندسین مشاور شهرساز انجام گیرد.

۲-۳- تفکیک اعیانی

- در تفکیک اعیانی، هر واحد باید ورودی مستقل داشته باشد و بتواند به مشاعات دسترسی یابد.

- احداث پارکینگ طبق ضوابط برای تفکیک اعیانی ضرورت دارد.

۶- ضوابط و مقررات شهرسازی

ضوابط یاد شده، برای تدوین ضوابط طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی و موضوعی باید مورد استفاده قرارگیرد، لکن چنانچه ضوابط حاضر شهرداری در مباحثی نارسانی دارد، در همین مرحله هم قابل استناد است.

۱-۴- ضوابط و مقررات تعیین عرض معبر

۱-۱-۴- معابر فرعی

در این ضوابط معابر محلی در پنج گروه قابل دسته‌بندی هستند:

یک- معابر بدون عرض معین شده، که تعریض آنها با ضوابط صورت می‌پذیرد.

دو- معابری که در آینده به علت تفکیک یا آماده‌سازی زمین شکل می‌گیرند.

سه- معابر با اشکال منظم و نامنظم که برای آنها عرض مشخص شده.

چهار- معابری که برای آنها به جای عرض، درجه تعیین شده است.

پنج- معابری که به شکل موجود باقی می‌مانند.

۱-۱-۴- تعیین عرض معابری که برای آنها عرض تعیین نشده است

این معابر بر حسب نقشه منطقه‌ای که در آن قرار دارند (نقشه منطقه‌بندی شهر ویژه عرض معابر و تفکیک) عرض‌هایی به شرح جدول زیر خواهند داشت.

جدول تعیین عرض معابری که در نقشه شبکه معابر وجود دارند، ولی عرض آنها بر روی نقشه نوشته نشده است

طول معبر	حداکثر عرض موجود	برای بن بست	برای بن باز	توضیحات
تا ۵۰ متر	تا ۵ متر	۶	۶	و یا حداقل عرض موجود
	بیش از ۵ متر	۶	۶	هر کدام بیشتر بود
بیش از ۵۰ متر	تا ۵ متر	۸	۶	و یا حداقل عرض موجود
	بیش از ۵ متر	۱۰	۸	هر کدام بیشتر بود

تصویر ۱: حداقل عرض گذر ۶ متر می‌باشد.

تصویر ۲: کلیه معابر اختصاصی که بیش از ۲ پلاک به آن دسترسی داشته باشند به عنوان کوچه عام تلقی می‌شود.

۲-۱-۱-۴- تعیین عرض معابر جدیدی که معمولاً در اثر تفکیک و یا طرح‌های آماده‌سازی جدید

صورت می‌پذیرد

در این موارد رعایت مفاد زیر ضروری است:

یک- سلسله مراتب دسترسی می‌باید رعایت شود.

تبصره: حداقل یک درجه عدول از سلسله مراتب، در موقعی که امکان رعایت سلسله مراتب وجود ندارد ممکن است.

دو- در معابر بن‌بست احداث دوربرگردان، ضرورت دارد. عرض دوربرگردان ۱/۵ برابر عرض معتبر، حداقل ۱۶ متر و حداقل ۱۲ متر خواهد بود.

سه- عرض اینگونه معابر در جدول زیر مشخص شده است:

ردیف	طول	منطقه استقرار معتبر	بن باز	بن بست
۱	کوتاه تر از ۵۰ متر بدون دسترسی سواره	-	-	۶
۲	کوتاه‌تر از ۵۰ متر با دسترسی سواره	۸	-	۶
۳	بیش از ۵۰ تا ۱۰۰ متر با دسترسی سواره	۱۰	-	۸
۴	بیش از ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر با دسترسی سواره	۱۲	-	ممنوع
۵	بیش از ۱۵۰ متر با دسترسی سواره	۱۵	-	ممنوع

۲-۴- عرض حریم معابر

۱-۲-۴- معابر شریانی درجه یک (سریع)

معابر شریانی درجه یک (سریع) به یکی از روش‌های زیر دارای حریم خواهند بود:

آ- فضای سبز با عرض معادل یک دوم عرض معتبر

ب- با یک معتبر کنдрه

۱- ب- با یک معتبر شریانی درجه دو که با رفوژ از معتبر اصلی جدا شده باشد.

۲- ب- با معتبر اصلی محلی در صورت ضرورت.

۲-۴-۲-۴- معابر شریانی درجه یک مشخص شده با نام معابر نسبتاً سریع

معابر شریانی درجه یک با نام نسبتاً سریع با یک حریم ۵ متری سبز از محوطه اطراف جدا می‌شوند. به علاوه، یک حریم درجه دوم طبق مقررات راهسازی برای بر بیرونی معابر کنارگذر باید مد نظر باشد.

جدول طیف عرض‌های معابر شهری

نام معبر	نوع معبر	وضعیت	پیاده‌رو با گجه و جوى و يا شانه	پارکینگ	حریم سبز	رفيوُر	تندرو	نصف عرض رفيوُر میانی	جمع عرض	توضیح
آزاده در خارج محیط شهری حداقل ۷۶ متر عرض پوسته	۳۰	۲ تا ۱/۵*	(۲×۳/۶۵)+۲/۷	-	-	-	-	۳ تا ۳/۵*	۲ تا ۱/۵*	آزاده در
	۳۵	۲ تا ۱/۵	۳ × ۳/۶۵	-	حریم سبز ۱/۵	-	-	۳/۰ تا ۳/۵۵	۲ تا ۱/۵	قابل قبول بدون معتبر کناری
	۶۰	۲	(۴×۳/۶۵)+۳ شانه	-	حریم سبز ۴	-	-	۶/۴۰	۲ تا ۱/۵	مطلوب بدون معتبر کناری
	۴۰	۰/۲۰	۲ × ۳/۳۵	۲	۲×۳	۲/۴۰	۲/۴۰	۲/۷۰	۲ تا ۱/۵	حداقل با معتبر کناری
	۵۰	۰/۲۰	۲ × ۳/۶۵	۲/۲۵	۲ × ۳	۲/۴۰	۲/۴۰	۲/۲۰	۲ تا ۱/۵	قابل قبول با معتبر کناری
	۷۶	۱/۲۵	۴ × ۳/۶۵	۲/۵	۳ × ۳/۳	۳	-	۶/۷۵	۲ تا ۱/۵	مطلوب با معتبر کناری
	۲۵	۱/۵	(۲×۳/۲۵)+۱/۵	-	-	-	-	۳	۲ تا ۱/۵	حداقل بدون معتبر کناری
حداقل در نقاط غیر شهری ۴۵ متر	۳۰	۱/۵	۳ × ۳/۳۵	-	-	-	-	۳/۵	۲ تا ۱/۵	قابل قبول بدون معتبر کناری
	۳۶	۲/۵	۳ × ۳/۵	-	-	-	-	۵	۲ تا ۱/۵	مطلوب بدون معتبر کناری
	۳۰	-	(سه باند دو طرف) ۱/۵ × ۳	۰/۲	۲ × ۳	۲/۳	۲/۳	۲	۲ تا ۱/۵	حداقل با معتبر کناری
	۴۵	۰/۵	۲×۳/۳۵	۲/۳	۲×۳/۵	۲/۵	۲/۵	۳/۵	۲ تا ۱/۵	قابل قبول با معتبر کناری
	۴۰	۰/۲	۲×۳/۳۵	۱/۸۰	۲ × ۳	۲/۵	۲/۵	۲/۸	۲ تا ۱/۵	حداقل قابل قبول با معتبر کناری
	۶۵	۲/۵	۳×۳/۶	۲/۵	۳×۳/۰	۲/۵	۲/۵	۴/۳	۲ تا ۱/۵	مطلوب با معتبر کناری
	۲۵	-	<u>۳×۳</u> ۲	۰/۲	۳/۵	۲/۴۰	۲/۴۰	۱/۹۰	۲ تا ۱/۵	حداقل یکطرفه با معتبر کناری
	۳۲	-	<u>۳×۳/۳۰</u> ۲	۰/۲۵	۲ × ۳	۲/۴۰	۲/۴۰	۲/۴۰	۲ تا ۱/۵	قابل قبول یکطرفه با معتبر کناری
	۵۰	-	۲ × ۳/۳۰	۲/۵	۳×۳	۲/۴	۲/۴	۴/۵	۲ تا ۱/۵	مطلوب یکطرفه با معتبر کناری
	۲۵	۱/۲	۲×۳/۲۵	-	-	۲/۴	۲/۴	۲/۴	۲ تا ۱/۵	حداقل بدون معتبر کناری
با کندره تندورها نقش شريانی درجه يک مي یابند	۳۵	۱/۲۵	۳×۳/۳۰	-	-	۲/۵	۲/۵	۳/۸۵	۲ تا ۱/۵	قابل قبول بدون معتبر کناری
	۴۰	۱/۲۵	۲×۳/۶۵	-	-	۲/۵	۲/۵	۵/۳	۲ تا ۱/۵	مطلوب بدون معتبر کناری
	۴۰	۱/۲۵	۲×۳/۶۵	۰/۵	۲×۳	۲/۵	۲/۵	۲/۴۵	۲ تا ۱/۵	حداقل با معتبر کناری
	۵۰	۱/۲۵	۳×۳/۳۰	۲/۵	۲×۳	۲/۵	۲/۵	۲/۸۵	۲ تا ۱/۵	قابل قبول با معتبر کناری
	۶۰	۱/۲۵	۲×۳/۶۵	۲/۵	۲×۳/۰	۲/۵	۲/۵	۶/۲۰	۲ تا ۱/۵	مطلوب با معتبر کناری
	۲۰	-	۲×۳	-	-	۲/۴۰	۲/۴۰	۱/۶۰	۲ تا ۱/۵	حداقل
	۲۴	-	۲×۳/۳	-	-	۲/۵۰	۲/۵۰	۲/۹	۲ تا ۱/۵	قابل قبول
★ يک پارکینگ برای دو طرف و خط جماعاً عبوری	۲۹	۱/۲۵	۲×۳/۳۵	-	-	۲/۵	۲/۵	۴/۲	۲ تا ۱/۵	مطلوب
	۱۵	-	<u>۳</u> <u>— × ۳*</u> ۲	-	-	<u>۲/۲۰</u> ۲	-	۱/۸۰	۲ تا ۱/۵	حداقل
	۱۸	-	۲ × ۳	-	-	<u>۲/۲۰</u> ۲	-	۱/۸۰	۲ تا ۱/۵	قابل قبول
	۲۲	-	۲ × ۳	-	-	۲/۴۰	-	۲/۶۰	۲ تا ۱/۵	مطلوب
	۱۲	-	۱ × ۳	-	-	۱/۲۰	-	۱/۸۰	۲ تا ۱/۵	حداقل
	۱۶	-	<u>۳</u> <u>— × ۳*</u> ۲	-	-	<u>۱/۲۰*</u> ۲	-	۲/۳۰	۲ تا ۱/۵	قابل قبول
	۲۰	-	۲ × ۳	-	-	۲/۴۰	-	۲/۶۰	۲ تا ۱/۵	مطلوب

* وقتی عددی به دو تقسیم شده است یعنی در معبر یک عدد آن قرار دارد که در محاسبه نصف معتبر تقسیم بر دو می‌شود.

۴-۴- ضوابط پارکینگ

آ- پارکینگ حاشیه‌ای

۱. در کنار شریانی درجه یک بدون عبور کناری، احداث پارکینگ مجاز نیست.
۲. در راههای شریانی درجه دو اصلی، پارکینگ کناری با تمهیدات ضروری برای عدم لطمہ بر جریان ترافیکی، باید تعییه شود.
۳. در خیابان شریانی درجه دو فرعی و محلی، حداقل ۲/۴۰ متراز عرض هر مسیر باید برای پارکینگ منظور شود.
۴. در جمع‌کننده و توزیع‌کننده، حداقل در یک سمت خیابان استقرار پارکینگ ضروری است.

ب- ضوابط و مقررات احداث پارکینگ‌های طبقاتی (عمومی)

ضوابط و مقررات احداث بنای پارکینگ‌های عمومی به شرح زیر می‌باشد:

- ارتفاع مفید طبقات حداقل ۲/۸۰ متر.
- طبقات همکف و زیرزمین می‌توانند در صدرصد زمین با پیش‌بینی تهويه کامل احداث گردند.
- در سطح زیربنای طبقات فوقانی، رعایت ضوابط احداث بنای عمومی الزامی است.
- احداث فروشگاه و دیگر عملکردهای عمومی در طبقه همکف و یک طبقه دیگر (در مواردی که ضوابط منطقه‌بندی اجازه دهد) برای تأمین برخی از هزینه‌های ساخت بلامانع است.
- طرح توجیهی ترافیکی برای محل استقرار پارکینگ و دربهای ورود و خروج ضروریست.
- مساحت رامپ‌ها جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

۴-۵- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و معابری که دسترسی آنها قطع

می‌شود

آ- در انتهای کوچه‌های با طول بیش از ۱۰۰ متر، اگر به خیابان اصلی بن‌بست شوند، باید دسترسی پیاده ایجاد شود، حداقل عرض راه پیاده ۱/۸۰ می‌باشد.

ب- در کلیه معابری که اتصال آنها به معابر دیگر قطع می‌شود، باید اوّلاً مسیر دسترسی پیاده را درنظر بگیرند و ثانیاً با اختلاف سطح و یا ایجاد ساختمان در وسط (یا یک طرف) معتبر امکان اتصال آنها را قطع کنند، ایجاد کیوسک‌های روزنامه و غیره در این بخش‌ها آزاد است.

۵-۴- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص دوچرخه

مسیر دوچرخه، راه مجزائی است که در اطراف رودخانه پیشنهاد شده و به حرکت دوچرخه‌ها اختصاص دارد.

- کف دوچرخه‌رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتی‌متر از کف پیاده‌رو کوتاه‌تر باشد.
- حاشیه جداکننده دوچرخه‌رو از پیاده‌رو حداقل به عرض ۵/۰ متر باید باشد.
- خط ویژه دوچرخه نباید از ۲ متر کمتر باشد.

۶- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

تدوین این ضوابط در مقیاس طرح جامع به یکنواختی کسالت‌بار در شهر منتهی می‌شود، بنابراین نیاز به طراحی شهری موردنی دارد که باید با مطالعات خاص و براساس ویژگی‌های محلی انجام شود و به تصویب کمیسیون ماده پنج نیز برسد. لکن کلیات موردنظر و لازم الرعایه عبارتند از:

- به هرحال ارتفاع حصار نمی‌تواند از ۲/۵۰ متر بیشتر باشد (مگر در طرح‌های ویژه که به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد). در مورد ادارات و ساختمان‌های عمومی ضرورت دارد حصارها کوتاه و به شکل نرده و یا مشبك باشد.

- مجموعه‌های مسکونی بیش از ۵۰ واحد نیز مشمول همین مقررات می‌شوند.
- از بکارگیری فلز و مصالح ناهمانگ با ویژگی‌های محلی، حتی الامکان باید خودداری شود.
- کف دوچرخه‌رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتی‌متر از کف پیاده‌رو کوتاه‌تر باشد.
- حاشیه جداکننده دوچرخه‌رو از پیاده‌رو حداقل به عرض ۵/۰ متر باید باشد.
- خط ویژه دوچرخه نباید از ۲ متر کمتر باشد.

۷- ضوابط پارکینگ

۷-۱- پارکینگ معابر

- در جوار تمام معابر ۱۲ متر و بیشتر، فراهم کردن امکان پارک در حاشیه معبر ضروریست.
 - در جوار معابر ۱۲ متری یکطرفه و بیشتر، ایجاد پارکینگ در یک سمت کفایت می‌نماید.
 - در جوار معابری که امکان ایجاد باغچه در آنها ممکن نشده باشد، در حد فاصل پارکینگ‌های حاشیه‌ای، به فاصله ۶ متر از یکدیگر درختکاری (بین محل پارک اتومبیل‌ها) ضرورت دارد.
- تبصره: رعایت قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی الزامی می‌باشد.

۴-۷-۲- پارکینگ بانک‌ها و اداراتی که احداث پارکینگ مراجعین در داخل آنها ممکن نیست

برای تأمین پارکینگ این اماکن، اتخاذ یکی از روش‌های زیر ضروریست:

یک- پارکینگ باید در محدوده ملک یا حداقل تا یکصد متر فاصله از آن تأمین شود و سند مالکیت به

عنوان متمم سند ملک موردنظر و با کاربری پارکینگ به شهرداری ارائه گردد.

دو- عقب‌نشینی بنا حداقل به عمق $7/5$ متر جهت تأمین یک کندرو و پارکینگ حاشیه‌ای (حداقل در همکف و با ارتفاع حداقل ۵ متر).

سه- تأمین یک محل در فضای باز ملک مورد نظر (بدون امکان مسدود شدن بوسیله در).

چهار- حداقل تعداد پارکینگ در ساختمان‌های اداری به ازاء هر 50 مترمربع زیربنای کل، یک واحد پارکینگ است.

تبصره ۱: کارکنان مجاز به استفاده از این پارکینگ‌ها نیستند و از طریق نصب پارکومتر و یا دیگر روش‌ها باید، برای کارکنان پارکینگ جداگانه درنظر گرفته شود.

تبصره ۲: شعب فرعی ادارات و بانک‌ها بر حسب اندازه شعبه و تعدد توقف وسائط نقلیه در کنار معبر هم‌جوار، فقط در صورت ارائه طرح توجیهی و با تصویب کمیسیون ماده ۵ امکان کاهش تعداد پارکینگ را دارد.

۴-۷-۳- پارکینگ میادین معابر شهریانی

در اطراف میادین، احداث واحدهای اداری و تجاری ممنوع است، مگر اینکه به یکی از روش‌های

زیر، پارکینگ مراجعین تأمین شود:

یک- به شعاع یکصد متر، پارکینگ برای مراجعین طراحی شود، ورودی این پارکینگ‌ها نباید کمتر از 50 متر با میادین فاصله داشته باشد.

دو- یک کندرو از پشت واحدهای کنار میدان، دو معبر متصل به میدان را به هم وصل کرده و در جوار آن، محل پارکینگ درنظر گرفته شود.

تبصره: این ضوابط شامل میادین معابر محله‌ای نمی‌شود.

۴-۷-۴- پارکینگ دیگر اماکن عمومی

تعداد و ویژگی‌های پارکینگ در ضوابط و مقررات هریک آورده شده است که باید رعایت شود.

۴-۷-۵ - حد نصاب پارکینگ

به هر حال حداکثر مساحت ساختمانها می‌تواند در ۵۰ درصد مساحت خالص زیربنا محدود شود و نیاز به تأمین پارکینگ بیشتر بر اساس دیگر ضوابط نیست.

۴-۷-۶ - پارکینگ کاربری‌های خدماتی

احداث پارکینگ در کاربری‌های خدماتی غیرانتفاعی بخش‌های کم‌درآمد شهری ضرورت ندارد.

۵- ضوابط احداث بنا

۱-۵- مبانی ضوابط احداث بنا

ضوابط احداث بنا در رشت بستگی مستقیم به عرض معبر و ابعاد قطعه دارد و به همین علت در هر یک از تقسیمات می‌تواند به تراکم و طبقات متفاوتی منجر شود. به علاوه اصول زیر در ضوابط احداث بنا مدنظر خواهد بود:

- حقوق همسایگی در کسب اشعه زمستانی و فاصله نسبت به ارتفاع
- دستیابی به خط آسمان یکسان با وجود اختلاف ارتفاع ابینه
- تأمین فضای باز مناسب.
- تشویق به تجمیع فضای باز و احداثا در کنار هم در هر بلوک شهری
- کوشش در بدنده‌سازی مناسب معابر

۲-۵- جزئیات ضوابط احداث بنا

۱-۵-۲- ارتفاع بنا در جوار معابر

- در جوار معابر احداث بنا تا ارتفاعی که به نسبت عرض معبر تعیین می‌شود، مجاز می‌باشد. چنانچه بنایی بخواهد با ارتفاعی بیش از عرض معبر احداث شود، می‌باید به همان نسبت عقب‌نشینی داشته باشد. این نسبت‌ها در بخش‌های مختلف شهر متفاوت بوده و در طرح تفصیلی تعیین می‌گردد.

۲-۵-۲- محل استقرار بنا

یک- محل استقرار بنا در طرفین

برای دستیابی به الگوی ۵ نما در رشت و اجتناب از بدنده‌سازی‌های زشت برای فرار از بارش باران، محل احداث بنا در ساختمان‌ها از طبقه سوم به بالا (همکف یا پیلوت به علاوه یک طبقه روی آن) نمی‌تواند پیوسته به لبه زمین (متصل) ساخته شود، مگر در جوار معابر، یا در جوار لبه‌ای که ساختمانی به شکل پیوسته به لبه قطعه و بلندتر ساخته شده باشد. در این صورت احداث بنا متصل به بخش ساخته شده و تا همان ارتفاع و عرض بلامانع است.

تبصره: احداث ساختمان‌های نیمه پیوسته نیز مجاز است، بدین شکل که دو ساختمان مجاور هم با هم احداث شوند و یک جانب به هم پیوسته باشند.

دو- دیگر مشخصات محل احداث بنا

محل مجاز استقرار بنا در قطعات مختلف و باتوجه به نوع انتخابی ساخت به شرح زیر تعیین

می‌شود.

۱-۲-۲-۵- ضوابط احداث بنا در قطعات جنوبی و شمالی

- در صورتی که بنا در جوار معتبر احداث نگردد، عمق حیاط شمالی قطعات شمالی و جنوبی قطعات جنوبی باید حداقل یک دوم ارتفاع بنا باشد.

۱-۲-۲-۶- حیاط در قطعات شرقی یا غربی

در قطعات شرقی یا غربی به جز دو طبقه اول احداث بنا در ۳ متر جنوب و ۲ متر شمال زمین ممنوع است.

تبصره: احداث بنا به طور پیوسته در بیش از دو طبقه فقط به شرط احداث بنای مرتفع‌تر در قطعه مجاور (پیوسته به لبه قطعه) و تا همان حد مجاز است در غیر این صورت رعایت دو متر فاصله (و یا یک دهم عرض قطعه هر کدام که کمتر باشد) ضروری است.

۱-۲-۲-۷- محل اشغال بنا و حیاط در دیگر انواع قطعات

- در قطعات شمال شرقی، شمال غربی، جنوب شرقی و جنوب غربی، احداث بنا در تمام نقاط زمین تا دو طبقه با رعایت فضای باز ضروری آزاد است. در بیش از دو طبقه، مطابق قطعات شرقی یا غربی، از جنوب غیرمجاور معتبر سه متر و شمال غیرمجاور معتبر رعایت دو متر فاصله از طبقه سوم به بالا الزامی است. (مگر در جوار ساختمان‌های ساخته شده به شکل فوق الذکر).

- در شمالی و جنوبی دو کله رعایت فاصله ضرورت ندارد.
- در قطعات شرقی و غربی دو کله رعایت فاصله ۳ متر از جنوب و دو متر از شمال از طبقه سوم به بالا ضروریست.

۱-۲-۲-۸- محل ساخت بنا در اراضی بزرگ و مجتمع‌سازی‌ها

در اراضی بزرگ‌تر از ۱۵۰۰ مترمربع و در اراضی که در آنها مجتمع‌های ساختمانی احداث می‌شوند، مقررات استقرار بنا، می‌باید در طرح تفصیلی در جهت مطلوبیت بیشتر تدقیق گردد.

۳-۲-۵- سطح اشغال طبقات و فضای باز

۱- سطح اشغال طبقات

متوسط سطح اشغال بنا، (علاوه بر رعایت شرایط فوق)، حداقل به نسبت‌های زیر توصیه می‌شود و در طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد.

تا دو طبقه ۵۵٪، سه و چهار طبقه ۵۰٪، پنج و شش طبقه ۴۵٪، هفت طبقه ۴۰٪ و به ازای هر طبقه اضافه ۲٪ از سطوح اشغال کاسته می‌شود، تا حداقل ۲۰٪ به شرط اینکه مساحت فضای باز از ۱۵٪ مساحت زیربنا و ۴۵٪ مساحت زمین کمتر نشود.

تبصره: به هنگام افزایش مجاز طبقات، در صورت وجود سطح اشغال بیش از حد مجاز، سطح اشغال طبقات جدید باید به گونه‌ای باشد که جمع سطح اشغال طبقات موجود و طبقات جدید تقسیم بر تعداد طبقه بتواند فضای باز فوق را با یک درجه افزایش تأمین نماید (مثلاً سطح اشغال ۵ و ۶ طبقه بجای ۴۵٪ می‌تواند ۴۰٪ یعنی معادل سطح اشغال ۷ طبقه شود). روی بام طبقات قبلی تا طبقات جدید باید سبز شود.

۲- فضای باز

فضای باز شامل مساحت زمین منهای سطح اشغال است که در زمین‌های وسیع‌تر از ۵۰۰ متر باید حداقل ۲۰٪ آن به تامپون برای مکش آب به زمین گود شده و آبگیر گردد. بجز مناطقی که هیچگاه آبهای سطحی در آنها به کمتر از دو متر از سطح زمین نمی‌رسند (که در طرح تفصیلی در شهر مشخص می‌شوند).

۴- ضوابط و مقررات عمومی

۱- تعیین تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی پایه هر زمین برابر تراکم ساختمانی اعلام شده طرح بوده و در صورتی که با رعایت ضوابط احداث بنا امکان احداث بنا با تراکم بیشتر ممکن باشد، (با توافق شهرداری و اخذ اضافه ارزش حاصله طبق ضوابط قانونی) احداث بنا با تراکم یادشده (با رعایت سقف جمعیتی هر یک از تقسیمات شهری) مجاز خواهد بود.

۴-۴-۵- ضریب اشغال (سطح اشغال بنا در همکف و طبقات) تعداد طبقات و ارتفاع بنا

یک- مکان و نسبت اشغال بنا براساس ضوابط احداث بنا در هر مورد حاصل می‌شود.

دو- باید سطح اشغال زیرزمین‌ها و محوطه‌سازی در احداث بنا به شکلی باشد که حداقل در ۲۰٪ زمین امکان کاشت درخت وجود داشته باشد (خاک تامین شود) حداقل مساحت زیرزمین‌ها در هر قطعه ۶۰ درصد مساحت زمین است.

سه- در ساختمان‌های تجاری فضای باز می‌تواند در بام طبقه همکف ایجاد شود. و در این صورت زیرزمین‌ها نیز می‌توانند در ۱۰۰٪ زمین احداث شود. لکن در سقف طبقه همکف باید امکان ایجاد فضای سبز در سطحی معادل بیست درصد مساحت زمین، ایجاد شود. چنانچه فضای باز ساختمان‌های تجاری روی زمین ایجاد شود، ضریب ۸/۰ در فضای باز اعمال می‌شود.

چهار- در ساختمان‌های اداری ضریب ۸/۰ اعمال می‌شود. همینطور در ساختمان‌های مختلط تجاری اداری و تجاری - مسکونی (با حداقل ۲۰ درصد زیربنای تجاری)

پنج- پیشآمدگی در طبقات بالای همکف بلامانع است. لکن بالکن غیر مسقف تا حداقل یک متر جزء سطح اشغال محسوب نمی‌شود. پیشآمدگی دارای ستون در سطح اشغال همکف محاسبه می‌شوند.

شش- رامپ حداقل ۱۰ درصد فضای باز را می‌تواند به خود اختصاص دهد.

۴-۴-۶- ضوابط مربوط به پارکینگ تعداد آن

پارکینگ در نقاطی که سطح آب‌های زیرزمینی بالاست، می‌تواند در پیلوت و طبقات به هر تعداد که لازم باشد احداث شود.

پارکینگ مسکونی و غیر مسکونی

- برای هر واحد مسکونی معمولی، یک پارکینگ به مساحت ۲۵ متر مربع (شامل محل پارک و حرکت) و در سطح متوسط درآمدی (واحدها کمتر از ۷۵ متر مربع) برای هر ۳ واحد مسکونی، دو واحد پارکینگ کفايت می‌کند. برای گروه‌های کمدرآمد تأمین نیم‌پارکینگ برای هر واحد کافی است. به علاوه در صورت وجود یک طرح یکپارچه، به خصوص برای گروه‌های زیر خط فقر سکونت این نسبت می‌تواند باز هم کاهش یابد.

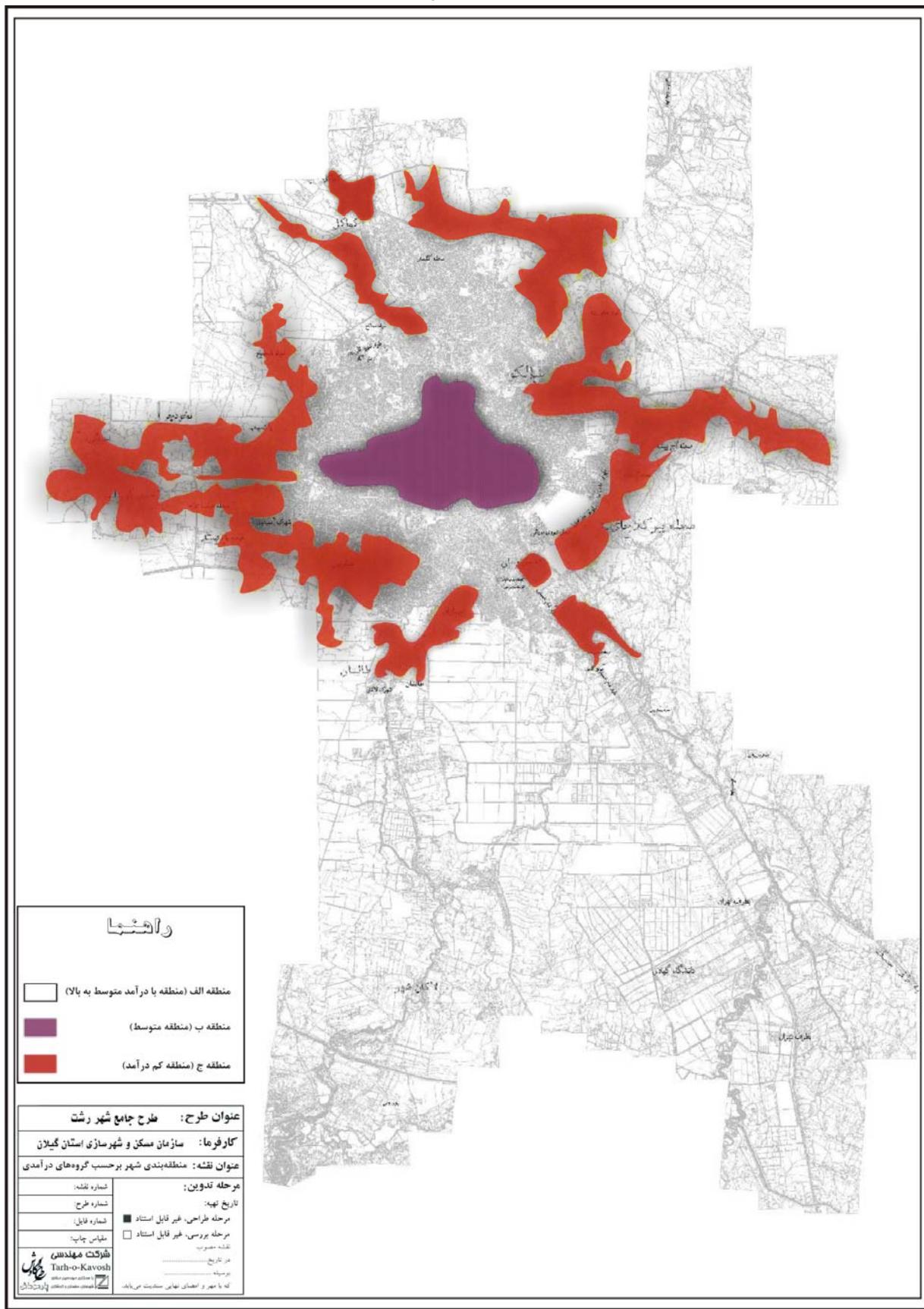
- در صورت عدد کسری شدن تعداد پارکینگ، کسرهای بیش از نیم، یک پارکینگ محسوب می‌شود، و کمتر از نیم حذف عدد کسری مورد عمل قرار می‌گیرد. برای عدد نیم، می‌توان یک پارکینگ و یا حذف آن را با پرداخت حق حذف نیم پارکینگ - به انتخاب مالک - درنظر گرفت.

تبصره ۱: در ساختمان‌هایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمان‌هایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است که به طور کلی شامل انواع کاربری‌های مختلف می‌گردد. بایستی تعداد محل‌های پارکینگ لازم براساس مجموع پارکینگ‌های لازم برای هر یک از استفاده‌ها، جداگانه محاسبه شود.

تبصره ۲: گروه‌های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق یک پارکینگ دسته جمعی تأمین نمایند که باید براساس مطالعات خاص ترافیکی صورت پذیرد.

تبصره ۳: ساختمان‌هایی که به صورت همزمان بیش از ۱۰ اتومبیل را جذب می‌کنند (مثل ادارات در ساعت‌های ورود و خروج کارکنان) باید پارکینگ مورد نیاز خود را تأمین نمایند و در طراحی این نوع ابینیه باید تمهیدات خاصی پیش‌بینی گردد.

نقشه مناطق درآمدی شهر



در موارد زیر امکان حذف پارکینگ و اخذ عوارض مربوطه امکان‌پذیر می‌باشد:

۱. ساختمان دو بر خیابان‌های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۲. ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان‌های به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۳. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت‌های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.
۴. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.
۵. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
۶. در صورتی که احداث پارکینگ منجر به تخریب تأسیسات و تجهیزات شهری گردد مانند: کیوسک تلفن و...

تبصره ۲: در ساختمان‌های اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد و همچنین در ساختمان‌های صنعتی که میزان پارکینگ مورد نیاز در این ضوابط مشخص نشده باشد می‌توان ابتدا از ضوابط سازمان‌های مربوطه در صورت وجود ضابطه استفاده نمود، در غیر این صورت طبق نظر شورای شهرسازی استان تعیین شود.

تبصره ۳: شهرداری موظف است وجه دریافتی بابت عوارض پارکینگ را منحصرآ جهت احداث پارکینگ‌های عمومی به مصرف برساند.

تبصره ۴: در مجموعه‌های مسکونی، تجاری و... که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش‌بینی و احداث می‌گردد. عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی‌شود.

تبصره ۵: تعداد پارکینگ ساختمان‌های غیر مسکونی در ضوابط و مقررات مربوط به هر گروه کاربری تعیین شده است.

۴-۲-۴-۵- ضوابط ساخت بنا و کارگاه در ساختمان‌های بلند

یک- ارائه گزارش زمین‌شناسی، مکانیک خاک و ژئوتکنیک و اعلام نظر مهندس مشاور ژئوتکنیک درمورد امکان ساخت با ذکر تعداد طبقات، برای ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر (ترجیحاً ضوابط نظام مهندسی ساختمان) ضرورت دارد.

دو- ارائه گزارش توجیهی چگونگی خاکبرداری و نحوه حفاظت ساختمان‌های مجاور و محاسبات پایداری شیروانی‌های خاکبرداری ضروری است، برای ساختمان‌های ۷ طبقه و بیش از دو بلوك در یک مجموعه.

در این گزارش بر حسب رعایت و یا عدم رعایت فاصله از قطعات مجاور، ارائه محاسبات به شرح زیر لازم است:

- رعایت فاصله از قطعات و معابر مجاور که در این صورت محاسبات پایداری شیروانی‌های خاکبرداری با ذکر فاصله عقب‌نشینی و شبیه شیروانی الزامی است.
- عدم رعایت فاصله از قطعات و معابر مجاور که در این صورت ارائه محاسبات صفحات مهاربند (Tret pile) و گزارش مرحله‌بندی اجرای مهاربند الزامی است.
- ارائه گزارش توجیهی چگونگی استفاده از سیستم‌های بالابر و واحدهای تولید و انتقال بتن همراه با تعیین محل استقرار این تجهیزات در نقشه‌های مرحله اول معماری ضروری است. به علاوه تعیین محل دپوی مصالح.

تبصره: رعایت موارد فوق نیز بر عهده آن سازمان بوده (سازمان نظام مهندسی) و شهرداری به عنوان ناظر در این مورد عمل خواهد نمود.

۴-۲-۴-۵- ضوابط و مقررات ایمنی احداث بنا و ساختمان و همچنین علائم و تابلوها در سطح شهر

ضوابط و مقررات احداث بنا و ساختمان

جلوگیری از سد معبر ناشی از مصالح ساختمانی و ایجاد حصار اطراف محل گودبرداری شهرداری موظف است که از هرگونه ایجاد سد معبر ناشی از تخلیه و نگهداری انوع مصالح ساختمانی و خاک مازاد ساختمان‌های در دست احداث در سطح معابر اصلی و فرعی قویاً جلوگیری و اشغال سطوح پیاده‌روها اعم از خاک مازاد و مصالح بیش از حد متعارف که مشکل تردد برای شهروندان ایجاد نماید، قویاً جلوگیری و در صورت مشاهده هرگونه مورد خلاف با اخطار کتبی (۲۴ ساعته) در صورت عدم

اقدام مالیکن تا پاکسازی معابر، از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری نمایند. ضمناً کلیه مالکین که قصد احداث ساختمان دارند، موظفند اطراف محل گوبدباری را با حصار لازم جهت جلوگیری از سقوط احتمالی مصالح، با نظر شهرداری پوشش داده و همزمان با پیشرفت عملیات ساختمانی در ارتفاع، نسبت به نصب وسایل ایمنی (نظیر طوری سیمی) به منظور جلوگیری از خطرات ناشی از سقوط مصالح از ارتفاع و ایجاد خطر برای عابرین، اقدام لازم معمول دارند.

احداث ساختمان، نصب حصار موقت و جلوگیری از خطرات برای عابرین

به منظور جلوگیری از خطرات برای عابرین هر ساختمان جدید در کلیه قسمت‌ها باید به طریقی بنا شود که در هیچ مورد موجب خطر برای کارگران و همسایگان و یا اشخاصی که از گذرهای مجاور عبور می‌نمایند نباشد. نصب حصار مزبور حداقل بیشتر از دو متر پهنای گذر را بگیرد مگر با اجازه شهرداری.

استفاده از سطح معبّر جهت مصالح ساختمانی مورد نیاز برای احداث بنا با حداقل اشغال یک سوم معبّر آن هم با نظر شهرداری (در کوتاه‌ترین زمان ممکن) بلامانع می‌باشد.
رعایت ضوابط و مقررات مربوط به ایمنی آنچنان که مبحث ایمنی و حفاظت کار (مقررات ملی ساختمان) بیان شده است ضروری می‌باشد.

حفظ درختان حریم پیاده‌رو، باز بودن مسیر جوی آب، عدم دپو نخاله ساختمان در کارگاه‌های ساختمانی هنگام صدور پروانه ساختمانی موارد مشروطه زیر باید مورد توجه قرار گرفته و مالکین ملزم به رعایت گردند:

به هیچ وچه مصالح ساختمانی یا نخاله را در پیاده‌رو و خیابان دپو و تخلیه ننمایند.
جوی آب کاملاً باید باز بوده و مسیر آب مسدود نباشد.

درختان حریم پیاده‌روها در مقابل ساختمان‌های احتمالی توسط شهرداری باید آماربنداری شده و به منظور حفظ آنها از آسیب توسط مالکین گونی‌پیچی شوند.

هدایت آب حاصل از نزولات جوی از ناوдан ساختمان به چاههای جذبی

نظر به اینکه تخلیه آب حاصل از نزولات جوی، از ناوдан ساختمان‌ها به معابر، حجم آب‌های سطحی را بالا برد و با توجه به محدودیت مجاری آب‌های سطحی و آب گرفتگی‌ها مشکلاتی را در

موقع بارانی بودن بوجود می‌آورد، لذا ضرورت دارد در مناطقی که زمین آبکش می‌باشد ناودان ساختمان‌ها به داخل چاههای جذبی هدایت شوند.

تبصره: در مواردی که به علت بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی احداث چاه جذبی ممکن نباشد، می‌باید ۲۰ درصد فضای باز به حوضچه متصل به آب زیرزمینی (تامپون) اختصاص یابد و به آن هدایت شود.

ضوابط و مقررات نحوه حفظ و نگهداری درختان در سطح شهر

متراضیان صدور پروانه ساختمانی، به هنگام اخذ پروانه ملزم به سپردن تعهد حفظ و نگهداری مطلوب درختان اطراف ملک و ساختمان در حین انجام عملیات ساختمانی می‌باشند (با ذکر تعداد و نوع درختان) و در صورت مشاهده هرگونه صدمه و خسارتی، ادامه عملیات ساختمانی آنها متوقف و نسبت به رفع خسارت و یا پرداخت غرامت. اقدام لازم صورت گیرد، پس از اتمام عملیات ساختمانی نیز جهت صدور پایانکار مجدداً درختان حوالی بازدید و در صورت عدم هرگونه خسارتی پایانکار جهت آنان صادر خواهد شد.

به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها، باغات، پارک‌ها و غیره بدون اجازه شهرداری ممنوع می‌باشد. شهرداری باید شناسنامه‌ای شامل تعداد، نوع و سن تقریبی درختان در سطح شهر را تهیه و جهت اجرای این ضوابط ابلاغ نماید.

دفع آب‌های پشت بام‌ها و آب‌های سطحی

برای دفع آب‌های پشت بام و آب‌های سطحی باید برنامه مناسبی تدارک گردد. در زمین‌های وسیع‌تر از ۵۰۰ مترمربع، ۲۰ درصد از زمین باید به شکل تامپون برای مکش آب به زمین گود شده و آبگیر شود.

در مناطقی از شهر که سطح آب‌های زیرزمینی هیچگاه کمتر از دو متر نمی‌شود، ایجاد تامپون به شکل فوق ضروری نیست.

نمای پنجم

احادیث سقف‌های مسطح در ساختمان‌های رشت مجاز نیست و سقف یا باید شیبدار باشد و یا فضای سبز شوند و یا برای بهره‌برداری فراغتی، مبلمان گردند و در آنها کولر و تأسیسات ساختمانی نمی‌تواند مستقر گردد.

سیما‌سازی بدنه‌های موجود ابنيه

تمام ابنيه موجود که بدنه‌های جانبی بدون نما دارند می‌باید ظرف شش ماه از تصویب طرح مشابه نمای اصلی نما‌سازی شوند و در غیر این صورت عوارض سیما‌ی نامناسب شهری شامل آنها شده و می‌باید اخذ گردد.

ارتفاع حصارها

ارتفاع حصارها نمی‌تواند از دو متر بیشتر باشد و ارتفاع بیشتر تنها با استفاده از نرده چوبی و یا کاشت گیاهان پیچ، چسبی یا درختان ممکن می‌شود.

۳-۵- ضوابط احداث بنا در حیرم شهر

در باقی حیرم شهر به جز اراضی داخل محدوده روستاهای احداث بنا با ضوابط مندرج در بند

۲-۲-۱۶ مجاز است. مطابق این ضوابط:

- برای اراضی که دارای کاربری کشت و صنعت می‌باشند، بخش صنعتی حداقل ۱۰ درصد اراضی را تحت پوشش قرار می‌دهد.
- صنایع کوچک وابسته به کشت مثل صنایع بسته‌بندی، نگهداری، تبدیل، با سطح اشغال حداقل ۵ درصد می‌توانند در اراضی کشاورزی مستقر شوند.
- کارگاه‌های کوچک و تعمیراتی می‌توانند در جوار جاده‌های اصلی به شرط داشتن کندرو مناسب، در جوار جاده‌های فرعی به شرط امکان دسترسی و محل مناسب توقف اتومبیل، در عمق حداقل ۱۰ متر استقرار یابند. این کارگاه‌ها نمی‌باید دید به مزارع اطراف را مسدود نمایند. لذا هریک یا هر مجموعه آنها می‌باید در طرفین خود حداقل نصف عرض خود که نمی‌تواند (در هریک مجموعاً) بیشتر از ۴۰ متر شود، با لبه اراضی قطعات مجاور فاصله داشته باشند. نمازای این کارگاه‌ها باید مناسب بوده و به تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری برسد.
- واحدهای پذیرایی، در جوار جاده‌های اصلی با شرط داشتن کندرو و محل توقف اتومبیل و در جوار جاده‌های فرعی با شرط داشتن محل توقف اتومبیل، با شرط رعایت فاصله و سیمازای مشابه کارگاه‌های کوچک و مغازه‌های تجاری مستقر شوند.
- هتل، مهمانسر، متل و دیگر اقامتگاه‌های کوتاه‌مدت نیز مشابه واحدهای پذیرایی احداث خواهد شد. بعلاوه این واحدها می‌توانند در میان کشتزارها، باغات، جنگل‌ها، بلندی‌ها و تالاب‌ها با رعایت دسترسی مناسب و اشغال حداقل ۵ درصد سطح زمین، مستقر شوند.
- در حیرم، مجتمع‌های مسکونی چند واحدی در مزارع، باغات و دیگر منابع طبیعی با سطح اشغال حداقل ۱۰ درصد و تأمین دسترسی مناسب و تأمین پارکینگ و سایر ضوابط مندرج در بند ۲-۲-۱۶ مجاز است.
- در حیرم، احداث مسکونی‌های انفرادی (یک واحد مسکونی) در مزارع و باغات با سطح اشغال ۱۵ درصد و حداقل ۱۵۰ مترمربع در دو طبقه مجاز است.

۶- ضوابط و مقررات کاربری‌های (حوزه‌های فعالیتی) عمومی

ضوابط یاد شده، برای تدوین ضوابط طرح‌های تفصیلی پایه، موضوعی و موضوعی باید مورد استفاده قرار گیرد. در هر پهنه کاربری مجاز علاوه بر احراز شرایط پهنه می‌باید شرایط ویژه خود را نیز دارا شوند:

این کاربری‌ها عبارتند از: کاربری‌های تجاری، اداری، بهداشتی و درمانی، آموزشی، مجتمع‌های فرهنگی و اجتماعی، مجتمع‌های ورزشی، کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی، صنایع کارگاهی، پایانه‌ها و انبارها، که می‌باید در منطقه عملکردی مربوطه مستقر شوند و طبق مقررات عمومی احداث بنا (جز مواردی که ذیلاً تغییر می‌نماید) احداث گردند.

۱-۶- کاربری‌های تجاری و خدمات انتفاعی

فعالیت‌های تجاری و خدمات انتفاعی شامل کلیه واحدهای تجاری محله‌ای (خردهفروشی‌ها و واحدهای خرید و خدمات تجاری روزانه و هفتگی، سوپرمارکت‌ها)، ناحیه‌ای (شعب بانک‌ها، واحدهای خرید ماهانه، سوپرمارکت‌های بزرگ، بازار روز، تعاونی‌ها، آژانس سواری، بنگاه معاملات، بازارچه) و شهری (واحدهای خرید سالیانه، فروشگاه مبلمان و لوازم منزل، بنگاه‌های فروش اتومبیل) و هر نوع فعالیت تجاری و خدماتی که در سطح احتیاجات محله، ناحیه و شهر بوده که جنبه تولیدی، کارگاهی و صنعتی بزرگ نداشته باشد.

۱-۱-۶- مقررات تقییک و ساختمان اراضی تجاری

در طرح تفصیلی مشخص می‌شود.

۱-۲- ضوابط پاساز برای شهر

- مجموعه‌ای از واحدهای تجاری در یک قطعه، پاساز نامیده می‌شود. (یعنی تعدادی از تجاری‌ها و خدمات انتفاعی که مستقیماً در جوار معبور واقع نشده‌اند و از طریق یک فضای تقسیم یا راهروی داخلی دارای دسترسی می‌باشند) بنابراین تعدادی از آنها می‌توانند به وسیله دسترسی‌های داخلی مورد مراجعه قرار گیرند. ضوابط زیر برای پاسازها توصیه می‌شود و در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.

- در پاسازها حداقل ۴۰ درصد زیربنا باید به فضای آمد و شد عمومی (راهروها ، راه‌پله) اختصاص یابد (شامل نورگیر نمی‌شود).

- به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس عمومی، برای کسبه و مراجعین ضرورت دارد.
- هیچ مغازه‌ای نمی‌تواند کمتر از ۳ متر عرض و ۴ متر عمق داشته باشد.
- در داخل پاساژها ایجاد بالکن ممنوع می‌باشد.
- وجود دو فضای باز مقابل برای امکان‌پذیری جریان هوا ضروری است که رعایت آن در طراحی الزامی است.
- عرض پله‌ها نمی‌تواند از ۱۵۰ سانتی‌متر کمتر و ارتفاع آن از ۱۸ سانتی‌متر بیشتر باشد.
- در طراحی، هماهنگی بین تابلوها و خط زیر ویترین باید مراعات شود.
- حداقل عرض برای راهروهای طرفین نورگیر، $\frac{2}{5}$ متر و در صورتی که نورگیر نداشته باشد ۵ متر باشد.
- حداقل تفکیکی برای احداث پاساژ 500 مترمربع است. ارتفاع بنا در طبقه هم کف حداقل $\frac{4}{50}$ متر می‌باشد.
- برای هر سه واحد تجاری یک واحد پارکینگ منظور شود.
- نورگیر راهروی پاساژها در صورتی که در تمام طبقات رعایت شود جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.
- برای پاساژهای ۵ طبقه و یا بیش از ۲ هزار متر مربع زیربنا مفید تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ ضروری است.
- برای ساختمان‌های بیش از ۲ هزار مترمربع زیربنا، پیش‌بینی محل مناسب جهت ترانس برق الزامی است.

۶-۶- کاربری‌های درمانی

فعالیت‌های درمانی شامل کلیه تأسیساتی است که به نحوی امور درمانی را به عهده دارند که به طور کلی عبارتند از: درمانگاه، مراکز بهداشت و بیمارستان آزمایشگاه پزشکی، لابراتور دندان‌سازی، مجتمع‌های پزشکان، تزریقات و سازمان‌های وابسته به آن.

۶-۶-۱- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی درمانی

ضوابط تفکیک و احداث بنای‌های درمانی به پیشنهاد وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی بوده و در صورتی که سازمان یادشده قادر چنین ضوابطی باشد، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک خواهد بود.

۲-۶-۲- پارکینگ

توصیه‌های زیر برای بررسی در طرح تفصیلی تدوین شده است.

- حداقل تعداد پارکینگ در مراکز درمانی مانند درمانگاه و مراکز بهزیستی به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل، یک واحد است. این امر در مورد درمانگاه‌های دولتی مناطق فقیرنشین می‌تواند رعایت نشود.

- حداقل تعداد پارکینگ برای بیمارستان، زایشگاه و مراکز درمانی بالینی به ازاء هر پنج تختخواب یک واحد ضرورت دارد.

- درب ورودی پارکینگ باید مستقل از درب ورودی بیماران درنظر گرفته شود.

- سایر ضوابط مربوط به احداث پارکینگ مطابق ضوابط عمومی احداث‌بنا (بخش ۳-۴-۲) است.

- حداقل ورودی پارکینگ ۳ متر درنظر گرفته می‌شود.

۳-۶-۲- کاربری بهداشتی

این فعالیت شامل کاربری است که به نحوی با تأمین بهداشت افراد جامعه سر و کار دارد، مانند حمام، سرویس‌های بهداشتی و ...

۱-۳-۶- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی بهداشتی

ضوابط تفکیک و احداث بنای فعالیت‌های بهداشتی به پیشنهاد وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی تدوین می‌شود و در صورتی که سازمان یاد شده قادر چنین ضوابطی باشد مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک خواهد بود.

۲-۳-۶-۲- پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ برای این کاربری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل یک واحد توصیه می‌شود.

- برای مراکز بهداشتی بخش گروه‌های کم درآمد، تأمین پارکینگ ضرورت ندارد.

۴-۶- کاربری‌های آموزشی

فعالیت آموزشی شامل کلیه تأسیساتی است که به امر آموزش عمومی اشتغال دارند و عبارتند از: تأسیسات آموزشی در حد مهد کودک، کودکستان، دبستان، راهنمایی تحصیلی، آموزش متوسطه، آموزش فنی و حرفه‌ای، تربیت‌علم، آموزش عالی، خوابگاه، آزمایشگاه و تأسیسات اداری وابسته. تبصره: خدمات آموزش غیرعمومی مثل کلاس‌های تقویتی، آموزش زبان، رایانه، هنر و موارد مشابه که در حیطه خدمات انتفاعی قرار می‌گیرند.

۱- استفاده‌های مجاز در کاربری‌های آموزشی

- احداث تأسیسات آموزشی به‌طور مستقل و یا به صورت مجتمع‌های آموزشی در اراضی موردنظر طرح،
- احداث سایر تأسیسات آموزشی که وزارت آموزش و پرورش مناسب بداند،
- احداث خوابگاه برای مدارس شبانه‌روزی.
- تأسیسات اداری وابسته به کاربری‌های آموزشی.

۲- پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزشی مقطع دبیرستان به تناسب هر مربی و یا سرپرست یک واحد، در مورد راهنمایی یک دوم واحد و دبستان یک سوم واحد است.
- حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزش عالی به تناسب هر ۲۰ نفر دانشجو یک واحد است.
- سایر ضوابط مربوط به احداث پارکینگ مطابق ضوابط عمومی احداث‌بنا (بخش ۳-۴-۵) می‌باشد.
- در مناطق گروه‌های کم درآمد، احداث پارکینگ ضرورت ندارد.

۳- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی آموزشی

اندازه قطعات تفکیکی و مقررات ساختمانی اراضی دارای کاربری آموزشی، در سطوح مختلف و با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه برای هر گروه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس خواهد بود و سرانه زیربنا و فضای باز طبق همین ضوابط به شرح جداول زیر است:

میانگین سطح سرانه فضای آموزشی در مقاطع آموزش عمومی

نوع مقطع تحصیلی	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	سرانه زمین	در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه
ابتدائی شهری	۲/۸۶	۳/۳۰	۶/۵۳	۴/۷۳	در مدارس دو طبقه
راهنمایی	۳/۴۷	۳/۷۹	۸/۰۹	۵/۲۱	در مدارس یک طبقه
متوسطه	۳/۶۳	۳/۸۶	۸/۱۸	۵/۳۸	سرانه زمین

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانشآموز در مقطع ابتدائی

تعداد کلاس	سرانه زیربنا	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زمین	در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه
۵ کلاسه شهری	۳/۳۶	۳/۵۸	۶/۹۴	۵/۲۶	در مدارس دو طبقه
۱۰ کلاسه شهری	۲/۹۰	۳/۲۳	۶/۱۳	۴/۶۸	در مدارس یک طبقه
۱۵ کلاسه شهری	۲/۶۰	۳/۳۱	-	۴/۶۱	سرانه زمین
۲۰ کلاسه شهری	۲/۵۸	۳/۱۱	-	۴/۴۰	در مدارس یک طبقه

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانشآموز در مقطع راهنمایی

تعداد کلاس	سرانه زیربنا	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زمین	در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه
۳ کلاسه	۴/۸۶	۵/۳۶	۱۰/۲۲	-	در مدارس دو طبقه
۶ کلاسه	۳/۹۳	۳/۹۰	۷/۸۳	۵/۸۷	در مدارس یک طبقه
۹ کلاسه	۳/۳۳	۳/۹۹	۷/۳۲	۵/۶۶	سرانه زمین
۱۲ کلاسه	۳/۴۲	۳/۶۰	۷/۰۲	۵/۳۱	در مدارس یک طبقه
۱۵ کلاسه	۳/۲۴	۳/۳۹	-	۵/۰۱	در مدارس دو طبقه
۱۸ کلاسه	۳/۱۰	۳/۵۱	-	۵/۰۶	در مدارس یک طبقه
۲۱ کلاسه	۳/۱۴	۳/۳۶	-	۴/۹۳	سرانه زمین
۲۴ کلاسه	۲/۸۰	۳/۲۵	-	۴/۶۵	در مدارس دو طبقه

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانشآموز در مقطع متوسطه

تعداد کلاس	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	سرانه زمین	در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه
۴ کلاسه	۴/۷۴	۴/۸۲	۹/۵۶	-	در مدارس دو طبقه
۸ کلاسه	۳/۸۰	۳/۷۷	۷/۵۷	۵/۶۷	در مدارس یک طبقه
۱۲ کلاسه	۳/۶۰	۳/۸۲	۷/۴۲	۵/۶۲	سرانه زمین
۱۶ کلاسه	۳/۳۱	۳/۵۷	-	۵/۲۲	در مدارس یک طبقه
۲۰ کلاسه	۳/۱۹	۳/۶۱	-	۵/۲۰	در مدارس دو طبقه
۲۴ کلاسه	۳/۱۴	۳/۶۲	-	۵/۱۹	در مدارس یک طبقه

تبصره: ضوابط ایجاد مدارس غیر انتفاعی نحوه استقرار فضاهای و تأمین پارکینگ آنها مطابق مصوبه

مورخ ۷۴/۱۱/۲ شورای عالی معماری و شهرسازی خواهد بود.

۵-۶- کاربری‌های فرهنگی و اجتماعی

اراضی این کاربری به منظور احداث تأسیساتی از قبیل کتابخانه، موزه، خانه‌جوانان، هلال احمر، سینما، تئاتر، سالن اجتماعات، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری و موارد مشابه درنظر گرفته شده است.

۱-۵-۶- مقررات تفکیک اراضی

تفکیک اراضی متعلق به این کاربری مجاز نیست مگر اینکه یک طرح توجیهی قابل قبول برای کمیسیون ماده ۵ تهیه و اجبار به تفکیک، توجیه شود.

۲-۵-۶- مقررات ساختمانی

ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این کاربری بر طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت ارشاد اسلامی و سایر وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های ذیربسط تهیه خواهد شد، که در صورت انطباق با کلیات طرح جامع قابل اجرا خواهد بود. در صورتی که سازمان‌های مربوطه قادر ضوابط و مقررات ساختمانی باشند، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک خواهد بود. در این خصوص ماده ۱۶۱ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی- اجتماعی تصویب می‌دارد که:

ماده ۱۶۱- به منظور بازسازی سینماها و مجتمع‌های فرهنگی و ساخت سینماها و مجتمع‌های فرهنگی جدید و تالارهای نمایش در شهرهای که بیش از پانزده هزار (۱۵۰۰۰) نفر جمعیت دارند:

الف- شهرداری‌های کشور می‌توانند رأساً یا با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی برای ساخت و بازسازی سینماهای موجود از تسهیلات بانکی استفاده کنند.

ب- تأمین زمین مناسب برای ساخت سینما و مجتمع فرهنگی در شهرک‌های جدید احداث به عهده وزارت مسکن و شهرسازی و در طرح‌های توسعه شهری به عهده شهرداری‌ها خواهد بود.

زمین‌های مذکور در این بند به قیمت منطقه‌ای و به صورت اقساط ده ساله در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی متقاضی قرار می‌گیرد.

ج- به شهرداری‌های شهرهای مذکور اجازه داده می‌شود زمین‌های مناسب برای ساخت سینما و مجتمع فرهنگی راکه در مالکیت شهرداری است بدون انتقال مالکیت در قالب قرارداد با دریافت حداقل سهم بابت زمین برای مدت بیست و پنج (۲۵) سال در اختیار افراد حقیقی و حقوقی قراردهند.

د- در موارد بازسازی سینماها و مجتمع‌های فرهنگی و یا ساخت سینماهای جدید و تالارهای نمایش، شهرداری‌ها موظفند بدون اخذ هر نوع عوارض و دریافت هزینه، پروانه ساخت صادر و در صورت هماهنگی با طرح‌های جامع شهری حداقل معادل زیربنای سالن‌های نمایش، مجوز ساخت تجاری و خدماتی صادر کنند. سینماها و مجتمع‌های فرهنگی که با استفاده از این امتیازات ساخته می‌شوند تا ده سال پس از بهره‌برداری مجاز به تغییر کاربری نیستند.

آئین نامه اجرائی این ماده بنا به پیشنهاد مشترک وزارت خانه‌های فرهنگ و ارشاد اسلامی و کشور و سازمان برنامه و بودجه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

۳-۵-۶- پارکینگ

حداقل تعداد پارکینگ موردنیاز به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا، یک واحد می‌باشد. بجز در بخش‌های گروه‌های کم‌درآمد شهر.

۴-۵-۶- کاربری‌های مذهبی

احادث و ایجاد کاربری مذهبی ضمن رعایت کلیه برهای اصلاحی در منطقه عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری و غیره مطابق ضوابط هر یک از مناطق عملکردی مجاز است.

در کاربری مسکونی یا تجاری احداث کاربری مذهبی با حداقل ۵۰ درصد سطح اشغال مجاز است مشروط به آنکه ۴ متر عقب‌نشینی از بر معتبر صورت گیرد.

پارکینگ: به ازاء هر ۸۰ مترمربع زیربنا، ۵۰ مترمربع پارکینگ مورد نیاز است.

تبصره: احداث مذهبی فقط زیر نظر اداره اوقاف یا تحت ناظارت آن سازمان بلامانع است.

۶- کاربری‌های ورزشی

هدف از پیش‌بینی این‌گونه اراضی در واقع احداث تأسیسات ورزشی که شامل زمین بازی، ورزشگاه شهری (استادیوم) و سالن سرپوشیده ورزشی در سطح شهر به صورت فضاهای باز و بسته می‌باشد.

۱-۶- مقررات تفکیک و ساختمان کاربری‌های ورزشی

- سطح مورد نیاز فعالیت‌های ورزشی با توجه به کلیه عوامل، در طرح جامع مشخص و تعیین شده است.

- تفکیک کاربری ورزشی مجاز نیست، مگر با گزارش توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنجم.
- ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این اراضی، بر طبق معیارهای هریک از مصارف تأسیسات ورزشی که توسط سازمانهای مربوطه تهیه می‌شود، در صورت هماهنگی با کلیات طرح جامع، قابل اجرا خواهد بود. در صورت فقدان چنین معیارهایی، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک خواهد بود.
- حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی ۵ متر خواهد بود.
- سطح اشغال و حجم بنا در صورت نداشتن ضوابط خاص از سوی سازمانهای مسئول احداث بنا باید هماهنگ با ضوابط احداث بنای طرح جامع باشد.
- درنظر گرفتن یک واحد مسکونی با حداقل مساحت ۱۰۰ مترمربع برای سرایدار، در اراضی بزرگتر از هزار مترمربع بلامانع است.

۶-۶-۲- پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ در فضاهای باز و سرپوشیده ورزشی به ازاء هر ۵۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارکینگ عمومی است.
- برای استadioom‌های ورزشی که محل انجام مسابقات هستند به ازاء هر ۳۰ نفر گنجایش تماشاگر، حداقل یک واحد پارکینگ عمومی در داخل محوطه استadioom باید ایجاد گردد.

۶-۶-۳- ضوابط احداث باشگاههای خصوصی

باشگاههای خصوصی کوچک به شرط ورودی مجزا و بدون مزاحمت برای همسایگان می‌توانند در عملکردهای مختلف و مسکونی مستقر شوند.

۶-۶-۴- کاربری‌های تفریحی و تفریحی- ورزشی

مراکز تفریحی- ورزشی مثل بیلیارد، پینگ پونگ، بدنسازی، بولینگ و همینطور مراکز ورزشی کوچک مثل سالنهای ورزش‌های رزمی، کشتی و وزنه برداری می‌توانند حسب مورد در مناطق عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری مستقر شوند.

در مواردی که این مراکز تولید صدا می‌نمایند، لازم است تمهیدات لازم برای جلوگیری از انتشار صوت، مثل شیشه‌های دو جداره، آکوستیک، سقف، کف و دیوارها، در نظر گرفته شود.

۶-۶- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی و یا شهر بازی در پارک های شهری

اراضی مربوط به پارک و فضای سبز به منظور ایجاد تأسیساتی از قبیل پارک کودک، پارک شهری و همچنین تأسیساتی که به نحوی نیازهای تفریحی را تأمین خواهد کرد پیش‌بینی شده است.

۶-۶-۱- استفاده های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز

- پارک های کودک محله ای و ناحیه ای و شهری،
- زمین های بازی کودکان، زمین های ورزشی و استخر و استقرار و سایل تفریحی در فضای آزاد،
- تأسیسات فرهنگی و اجتماعی - عمومی کودک مانند کتابخانه، مهد کودک و مراکز پرورش فکری کودکان، موزه و موارد مشابه.

توضیح ۱: سطح ساختمان در کل نبایست بیش از ۵ درصد (پنج درصد) از سطح پارک و فضای سبز را اشغال نماید.

توضیح ۲: تفکیک اراضی مربوط به پارک و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست.

توضیح ۳: در سطح پارک پرورش گل، احداث ترانس برق، گلخانه، ساختمان اداری، مدیریت پارک و کاربری های از این قبیل مجاز است.

۶-۶-۲- مقررات تفکیک و احداث ساختمان پارک، فضای سبز و تفریحی

- تفکیک پارک ممنوع است.
- احداث کتابخانه، سالن های اجتماعات، مراکز پذیرایی و موارد مشابه (درسطح کمتر از ۵٪ پارک) مشروط به اینکه تفکیک آنها از پارک ممکن نباشد، مجاز است.
- در فضاهای سبز عمومی نیز مقررات بالا قابل اعمال است.

۶-۶-۳- پارکینگ

برای فضاهای تفریحی و پارک با مساحت ۲ هزار مترمربع و بیشتر اختصاص ۱۰ درصد مساحت زمین به فضای پارکینگ الزامی خواهد بود.

۸-۶- کاربری صنایع کارگاهی

در اراضی مشخص شده جهت این کاربری احداث کلیه تأسیسات تولیدی و تأسیسات وابسته در صورتی که از نوع کارگاه و صنایع مزاحم نبوده و تولید صدا، لرزش شدید، بو، گازهای خطرناک و سمی، گرمای شدید و آلودگی آب و هوا نکند، بلامانع است. به علاوه کارگاههای مورد نیاز محلات، نواحی و شهر که غیر مزاحم و غیرآلوده‌ساز باشند در مناطق عملکردی مربوطه قابل استقرار هستند.

۸-۱- تفکیک اراضی

حداقل مساحت لازم جهت اینگونه استفاده‌ها ۵۰۰ مترمربع است و در داخل آن تفکیک اعیانی؛ حداقل ۵۰ مترمربع مجاز است.

۸-۲- مقررات توصیه‌ای ساختمانی در مورد مجتمع‌های کارگاهی

که در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود:

- سطح اشغال خالص ۳۰ درصد است و ۷۰ درصد باقی مختص فضای باز و پارکینگ می‌باشد که در این ۷۰ درصد احداث تأسیسات مشترک از قبیل تماس برق، موتورخانه، نمازخانه، مدیریت، سرایداری، نگهداری و غیره مجاز است.
- حداقل ۱۵ درصد فضای باز بایستی فقط به منظور درختکاری و گردشگاه کارگران در نظر گرفته شود.
- معیار ارتفاع اینگونه تأسیسات، با توجه به نوع صنایع خواهد بود که بایستی به تصویب سازمان مرتبط برسد؛ در صورتی که سازمان‌های یاد شده قادر چنین ضوابطی باشند، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک می‌باشد.
- در مورد واحدهای کوچک (که به شکل مغازه می‌باشند) مقررات مغازه‌های تجاری حاکم است. توضیح: سطح زیربنا در همکف و فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امكان مانور وسائط نقلیه برآحتی میسر باشد.

۸-۳- پارکینگ

به ازاء هر ۷۵ متر مربع زیر بنا تأمین یک واحد پارکینگ خصوصی الزامی است.

در صورتی که این کاربری‌ها بصورت مجتمع کارگاهی مورد بهره‌برداری قرار گیرند ضوابط مجتمع‌های کارگاهی برای آن‌ها حکم‌فرما خواهد بود.

سطح زیربنا در همکف و فضاهای داخلی این نوع تأسیسات باید به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائل نقلیه به راحتی میسر باشد.

۶-۹-۱- کاربری پایانه‌ها، انبارها

کاربری مربوط به پایانه‌ها و انبارها صرفاً به منظور ایجاد ترمینال و گاراژهای مسافربری و باربری، مراکز سوخت‌گیری وسائل نقلیه، انبار و مراکز توزیع کالاهای عمدۀ مانند میدان میوه و تره‌بار، بارانداز، سردخانه و محل پارکینگ وسائل نقلیه باتوجه به وضعیت و ارتباطات اقتصادی در طرح منظور شده است.

توضیح ۱: به هر عنوان احداث کارگاههای مزاحم و غیر مزاحم در این کاربری مجاز نیست.

توضیح ۲: گاراژها و انبارهای مختلفی نیز که در حال حاضر در شهر پراکنده هستند، باید طی دوره برنامه‌ریزی به کاربری‌های پیش‌بینی شده انتقال داده شوند و محل موجود این گاراژها و انبارها توسط شهرداری به کاربری‌های مناسب منطقه عملکردی هم‌جوار بدل شود.

۶-۹-۱-۱- مقررات تفکیک اراضی

تفکیک اراضی در این کاربری به قطعات کمتر از یک هزار مترمربع مجاز نیست.

۶-۹-۱-۲- مقررات ساختمانی

- حداقل مساحت زیربنا درطبقات، برای تأسیساتی از قبیل گاراژهای مسافربری و باربری و پارکینگ و موارد مشابه، براساس ضوابط احداث بنا بوده، ولی حداقل فضای باز ۶۰ درصد سطح کل قطعه تعیین می‌گردد.
- فضای موردنیاز پارکینگ از ۶۰ درصد فضای باز تأمین خواهد شد.
- تأسیسات سوخت‌گیری با توجه به مشخصات ارائه شده توسط وزارت نفت پس از تصویب سازمان مجری طرح قابل اجراست.

توضیح ۱: سطح زیربنا در همکف و به طور کلی فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائل نقلیه به راحتی میسر باشد.

توضیح ۲: محل باراندازی و بارگیری می‌بایستی متناسب با نوع فعالیت درنظر گرفته شود.

۶-۱-۶- کاربری اداری

- در اراضی دارای کاربری اداری تفکیک به کمتر از هفت‌صد مترمربع مجاز نیست.
- مقررات احداث بنا مشابه قواعد عمومی احداث بنا می‌باشد.
- ارتفاع دیوار فضای باز این این اینه باید حداقل ۸۰ سانتی‌متر بوده و باقی به شکل نرده و یا مشبک باشد.
- حداقل تعداد پارکینگ در ساختمان‌های اداری به ازاء هر ۸۰ مترمربع زیربنای کل، یک واحد است. در مؤسسات کوچک و سازمان‌های دارای مشکلات امنیتی، پارکینگ می‌تواند حداقل تا فاصله ۲۵۰ متری بنا جداًگانه احداث شود.

۶-۱-۶- کاربری‌های گردشگری و پذیرائی

کاربری‌های گردشگری و پذیرائی بر حسب عملکرد، در مناطق مختلف عملکردی قابل استقرار هستند (برای مثال واحدهای پذیرایی کوچک در محلات و هتل‌ها در منطقه عملکردی شهری مستقر خواهند شد).

۶-۱-۶- مقررات عمومی

- احداث واحدهای پذیرائی توریستی و فراغتی و احداث مهمانسرا، هتل و اقامتگاه در این کاربری مجاز است.
- احداث واحدهای مسکونی و مختلط مسکونی و پذیرائی بلامانع می‌باشد.

۶-۱-۶- تفکیک اراضی

- حد تفکیک مطابق حداقل تفکیک برای هر یک از مناطق عملکردی است. لکن برای هتل‌ها و مهمان‌سراها می‌باید متناسب با درجه و ستاره مورد نظر، از مقررات سازمان مربوطه تبعیت شود.
- تفکیک اعیانی (به شکل مشاعی) برای هر واحد پذیرائی حداقل ۵۰ مترمربع می‌باشد.

۶-۱-۶- مقررات ساختمانی

مقررات ساختمانی مطابق ضوابط احداث بنا و با ضریب ۰/۸ برای محاسبه سطح فضای باز درنظر گرفته می‌شود.

۱۲-۶- کاربری‌های ویژه

سایر کاربری‌های ویژه و کاربری‌های خاصی که در این ضوابط نام برده نشده‌اند، مطابق ضوابط سازمان مربوطه و یا ارائه گزارش توجیهی متقاضی به کمیسیون ماده پنج و با موافقت کمیسیون مذکور می‌توانند احداث شوند.

۱۲-۶- حريم کاربری‌های نظامی - انتظامی

حريم این کاربری‌ها مطابق دستورالعمل وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح خواهد بود. ضوابط پیوست، دستورالعمل وزارت دفاع است که باید به تصویب شورایعالی معماری و شهرسازی برسد و بعد از آن لازم‌الاجراست. پیش از آن رعایت این ضوابط امکان‌پذیر نیست زیرا منجر به سلب حقوق مالکین و ساکنین اطراف این کاربری می‌شود.

۱۲-۶- ضوابط احداث برای خوابگاه و پانسیون

احداث خوابگاه دانشجوئی در کاربری‌های آموزشی و مناطق عملکردی مسکونی، محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری طبق ضوابط با شرایط زیر به طرح تفصیلی توصیه می‌شود.

- ۱- در صورت درخواست احداث در کاربری‌های آموزشی، هماهنگی و اخذ موافقت وزارت آموزش و پرورش (آموزش و پرورش استان) ضروری است.
- ۲- حداقل تفکیک در کاربری آموزشی ۱۵۰۰ مترمربع توصیه می‌شود، لکن تفکیک در هر یک از مناطق عملکردی مطابق ضوابط هر یک از مناطق خواهد بود.
- ۳- برای هر ۵ اتاق خواب یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ۴- پارکینگ مورد نیاز واحدهای اداری آن، مطابق ضوابط پارکینگ ساختمان‌های اداری درنظر گرفته شود.
- ۵- احداث کتابخانه، سالن اجتماعات، سرویس‌های اداری، ورزشی در خوابگاه‌ها ممکن است و به علاوه احداث زیرزمین با تعداد طبقات، طبق درخواست به منظور انبار، پارکینگ، تأسیسات و سرویس‌های غذاخوری مجاز می‌باشد.

بسمه تعالیٰ

جمهوری اسلامی ایران

وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

از : اداره کل مهندسی وزارت دفاع شمال کشور
 به : شرکت مهندسین مشاور آمایش سفیدرود گیلان
 پیوست :

سلام علیکم

احتراماً، بازگشت به نامه مورخه ۸۵/۱۲/۲۴ بازدید به عمل آمده توسط کمیته کارشناس استان در مورخه ۸۶/۲/۲۰ از روزنای حسن رود-لیجارگی

آئین نامه حریم امنیتی اماکن انتظامی و نظامی جهت رعایت اعلام می گردد

الف) حداقل یک خیابان ۲۵ متری اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا

۱- حداکثر یک طبقه تا فاصله ۵۰ متری

۲- حداکثر دو طبقه از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری

۳- حداکثر سه طبقه از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری بعد از خیابان مذکور می باشد

ب) حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا

۱- حداکثر دو طبقه تا فاصله ۵۰ متری

۲- حداکثر سه طبقه از فاصله ۵۰ متری تا ۱۰۰ متری

۳- حداکثر چهار طبقه از فاصله ۱۰۰ متری تا ۲۰۰ متری بعد از خیابان مذکور

ج) حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا

۱- حداکثر دو طبقه تا فاصله ۵۰ متری

۲- حداکثر چهار طبقه از فاصله ۵۰ متری تا ۱۰۰ متری

۳- حداکثر پنج طبقه بنا از فاصله ۱۰۰ متری تا ۲۰۰ متری

د) حداقل یک خیابان ۸ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا

۱- حداکثر ۲ طبقه در عمق ۲۰ متری ساختمانهای اطراف اشراف به اماکن مربوطه نداشته باشد.

مدیر کل مهندسی وزارت دفاع شمال کشور
اسماعیل قربانزاده

رونوشت:

معاونت محترم امور عمرانی استانداری گیلان
سازمان مسکن معماری و شهرسازی استان گیلان
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان گیلان