

*

شهر رشت از نظر تقسیمات شهری به سه منطقه شهری تقسیم شده است و هر منطقه شهری شامل چند ناحیه بعنوان زیرمجموعه است و همچنین هر ناحیه از چندین مرکز محله تشکیل یافته است که کاربری تجاری و زیرمنطقه های آنها در مقیاس منطقه شهری و ناحیه و محله تعریف می کردند.

منطقه تجاری شهر رشت دارای چند زیر منطقه است که عبارتند از : زیر منطقه تجاری - فرهنگی ، زیر منطقه تجاری متmorphoz (شهری) ، زیر منطقه تجاری نواری ضوابط و مقررات این زیر منطقه ها در ادامه ارائه می کردد :

الف- زیر منطقه تجاری فرهنگی در محدوده بافت سنتی

ب- زیر منطقه تجاری متmorphoz ** (شهری) و نواری ** در کاربری تجاری

* - شهر رشت پس از تمویب طرح تفصیلی لakan دارای ۴ منطقه شهری است که سه منطقه آن در شهر رشت و یک منطقه آن در لakan پیش بینی شده است .

تبصره ۱- ضوابط و مقررات تجاری فرهنگی در محدوده بافت سنتی تا تمویب ضوابط و مقررات طرح بهسازی و طراحی شهری اجراء می کردد .

**- تجاری - کاربری تجاری (خوده فروشی خدمات) با توجه به عملکرد فضایی و ساختمانی آن از دو گروه شکلی در شهر رشت تعریف می کردد :

الف- تجاری متmorphoz : کاربری تجاری متmorphoz (شهری) برای احداث فضای تجاری بمحورت مجموعه و متmorphoz از جمله فروشگاه های بزرگ چندمنظوره پیش بینی شده و در این اراضی وسعت لازم برای ایجاد فضای پیاده، پارکینگ و تجاری های بیشتر در مقیاس ناحیه و منطقه شهری (در تقسیمات شهری) و فضای سبز بعنوان عامل ارتباط بین فضاهای فوق الذکر وجود دارد . ترکیب این فضاهای با نوع مکونی با تراکم کم مورد نظر نیست .

ب- تجاری نواری : در شهر رشت این روند بعنوان روند مجاز شناخته شده و در طرح تفصیلی پیش بینی کردیده است .



۱-۱-۲-۵- استفاده های مجاز

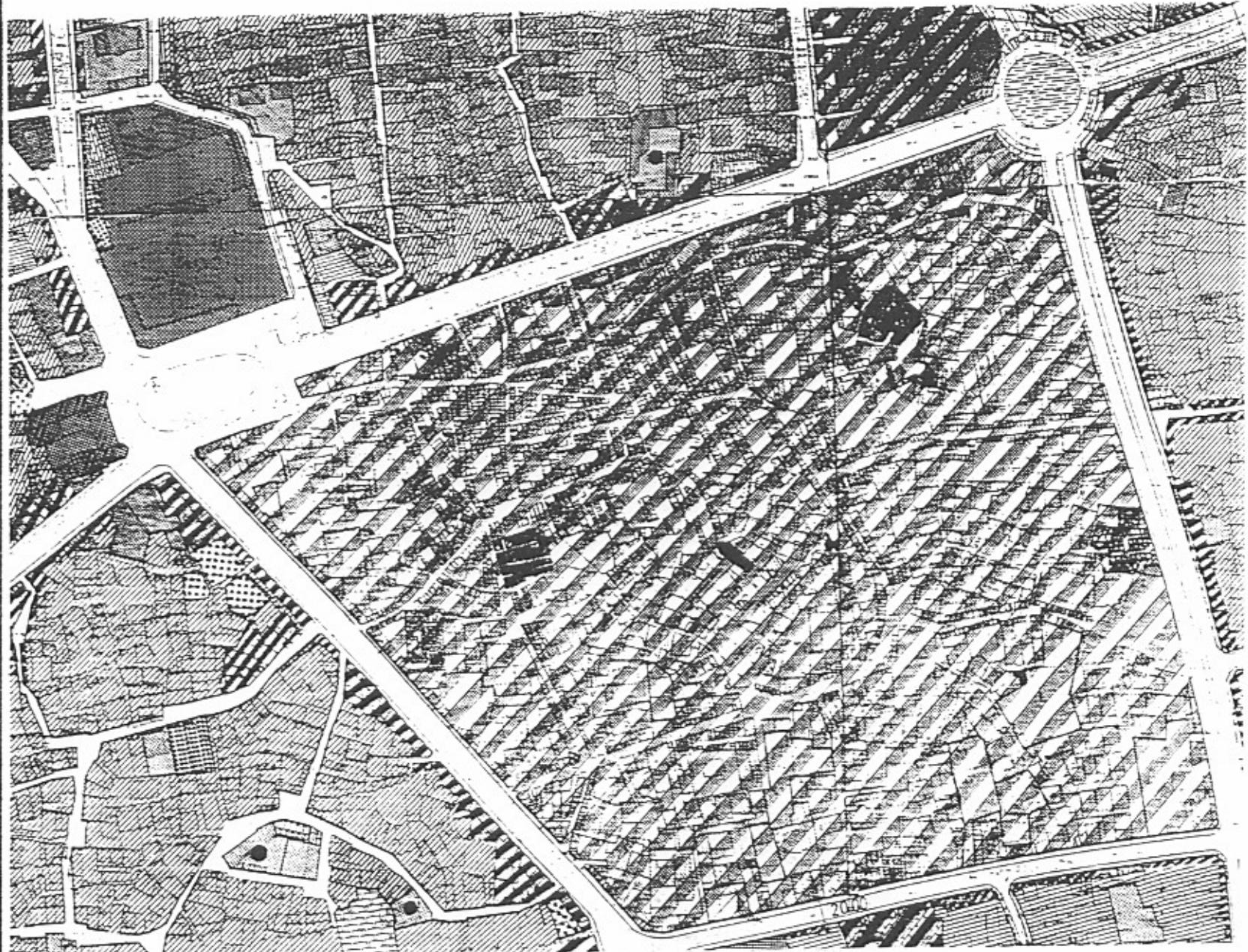
- دو زیر منطقه تجاری - فرهنگی استقرار واحدهای کاربری های زیر مجاز است .
- واحدهای تجاری (خوده فروشی و عمده فروشی)
 - واحدهای خدماتی و دفاتر *
 - مراکز جهانگردی و پذیرا شی شهری
 - مراکز فرهنگی منطقه ای و شهری
 - مراکز درمان سرپاشی و مطب پزشکان و تزریقات و پانسمان
 - فضای سبز
 - تأسیسات و تجهیزات (به جز بمب بنزین و شعب توزیع نفت و کار)
 - پارکینگ های عمومی
 - مسکونی (مشروط به رعایت مقررات تعیین شده برای کاربری مسکونی تراکم زیاد)
 - کارگاه های مجاز شهری (مشروط به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست)
 - صنایع دستی (مشروط به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست)
- * - واحدهای خدماتی و دفاتر مطابق تعریف صفحه ۳۱ و ۳۲ میباشد .

" طرح تفصیلی شهر رشت "

ساخت سنتی شهر رشت
که احداث کاربری های
تجاری - فرهنگی
در آن مجاز است

۵-۲۶/۱

شمال



- احداث عمده فروشی در زیر منطقه تجاری فرهنگی فقط برای توزیع مواد غذایی ، نوشت افزار و پوشاک مجاز است .
- احداث واحدهای مسکونی در این زیر منطقه ، مشروط به رعایت مقررات تعیین شده برای کاربری مسکونی تراکم زیاد (جدول شماره ۱) است .
- احداث کارگاه‌های مجاز شهری مجاز به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست است این کارگاهها نبایشی برای هم‌جواریها ایجاد مزاحمت نمایند .
- احداث واحدهای صنایع دستی در این زیر منطقه مشروط به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست است . این واحدها نیز نبایشی برای هم‌جواریها ایجاد مزاحمت نمایند .
- کاربریهای واقع شده در زیر منطقه تجاری - فرهنگی مجاز هستند که سطحی را بعنوان محل انبار احداث نمایند مشروط بر آنکه ایجاد خطر ویا مزاحمت برای هم‌جواریها ایجاد ننماید . همچنین احداث انبار در این منطقه منوط به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست است .

۵-۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث مراکز توزیع سوت (توزیع بنزین ، نفت و گاز) و مواد محترقه واشتغال زا در زیر منطقه تجاری - فرهنگی ممنوع است .
- احداث هوکونه کاربری دیگری بجز کاربریهای پیش‌بینی شده طرح تفصیلی و کاربریهای مجاز و مشروط در این زیر منطقه ممنوع است .

تجاری : حداقل سطح تفکیک یا قطعه برای مراکز تجاری، خدماتی و دفاتر در زیر منطقه تجاری - فرهنگی برابر ۴۰۰ مترمربع است .

جهانگردی و پذیراشی : حداقل سطح تفکیک برای واحدهای جهانگردی و پذیراشی ، هتل و مسافرخانه ۱۰۰۰ مترمربع و برای رستوران و پذیراشی برابر ۱۰۰ مترمربع است .

فرهنگی : حداقل سطح تفکیک برای واحدهای فرهنگی نمایشی (سینما و تئاتر) ۲۰۰۰ مترمربع است .

درمانی : حداقل سطح تفکیک برای احداث ساختمان پزشکان ، تزریق و پانسمان برابر ۴۵۰ متر مربع است .

کارگاههای مجاز شهری : حداقل سطح تفکیک برای احداث کارگاههای مجاز شهری برابر ۲۵۰ مترمربع است .

صنایع دستی : حداقل سطح تفکیک زمین برای احداث صنایع دستی در زیر منطقه تجاری - فرهنگی برابر ۲۵۰ مترمربع است .

تبصره ۱ : تجدید بنای ساختمانها و کاربریهایی که از حد نصاب های فوق در وضع موجود دارای سطح تفکیک شده کمتری هستند با رعایت سایر خوابط و مقررات مربوطه مجاز است .

تبصره ۲ : کلیه ساختمانها و اراضی واقع شده در محدوده تجاری - فرهنگی در موقع احداث یا تجدید بنای بایستی از سازمان میراث فرهنگی برای رعایت نمودن مقررات همچوایی ساختمانهای تاریخی استعلام نمایند .

حدور پروانه احداث بنا برای این واحدها منوط به کسب مجوز از سازمان مذکور خواهد بود .

۵-۱-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

نحوه استقرار ساختمان در زمین برای کلیه کاربریهای مجاز واقع شده در زیر منطقه تجاری - فرهنگی تا زمان تهیه طرح بهسازی بافت بایستی مطابق نحوه استقرار ساختمان در وضع موجود باشد .

- نحوه استقرار ساختمانهای مسکونی در زیر منطقه تجاری - فرهنگی تا ترتیب و شرایط بهسازی بافت قدیم شهر رشت مطابق مقررات بند ۲-۱-۲-۵ صفحه ۵-۱۳ است .



- برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای تجاری و دفاتر و خدمات در زیر منطقه تجاری - فرهنگی حداقل دو واحد پارکینگ بایستی تامین گردد.
- برای هر سه واحد مرکز تجاری منفرد بایستی یک واحد پارکینگ تامین گردد.
- برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کاربری جهانگردی و پذیراژی در زیر منطقه تجاری - فرهنگی حداقل دو واحد پارکینگ موردنیاز است .
- برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای اداری حداقل سه واحد پارکینگ بایستی پیش بینی گردد.
- در کاربری های آموزشی واقع در زیر منطقه تجاری - فرهنگی شهر تعداد واحد پارکینگ موردنیاز بشرح زیراست :

 - برای هر ۱۲۰۰ نفردانش آموز یک واحد پارکینگ
 - برای هر سه معلم یک واحد پارکینگ
 - برای هر سه نفر کادر اداری یک واحد پارکینگ

- در کاربری درمانی واقع شده در زیر منطقه تجاری - فرهنگی به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا دو واحد پارکینگ و برای هر نفر پزشک نیز یک واحد پارکینگ بایستی پیش بینی گردد.
- مسکونی : هر واحد مسکونی واقع شده در زیر منطقه تجاری - فرهنگی بایستی دارای حداقل یک واحد پارکینگ باشد.
- تبصره : محل پارکینگ میتواند بحورت عمومی و با انتخاب شهرباری موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی باشد.

— حداقل فضای بازموردنیاز برای واحدهای تجاری ، خدمات و دفاتر مجتمع در زیر منطقه تجاری - فرهنگی برابر میزان فضای باز موجود است .

چنانچه بدليل شرایط خاص امکان احداث بنا مطابق وضع موجود آن از نظر محل و مقدار فضای باز میسر نباشد مقررات زیربا کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی بایستی اجرا گردد .

— حداقل فضای باز موردنیاز در مراکز جهانگردی و پذیرا شی مجتمع برابر ۴۰ درصد در همکف نسبت به سطح کل زمین است .

— حداقل فضای باز موردنیاز در کاربری فرهنگی و اداری در زیر منطقه مذکور برابر ۴۰ درصد در هر طبقه نسبت به سطح کل زمین است .

— حداقل فضای باز موردنیاز در کاربری آموزشی در زیر منطقه تجاری - فرهنگی برابر ۵۰ درصد در هر طبقه نسبت به سطح کل زمین است .

— حداقل فضای باز موردنیاز در کاربری درمانی در زیر منطقه یاد شده برابر ۶۰ درصد در هر طبقه نسبت به سطح کل زمین است .

— حداقل فضای باز موردنیاز در کاربری مسکونی واقع شده در زیر منطقه تجاری - فرهنگی برابر ۴۰ درصد در هر طبقه نسبت به سطح کل زمین است .

۸-۲-۵- نحوه دسترسی ها

دسترسی های مجاز برای کلیه کاربری های منطقه تجاری - فرهنگی مطابق بمقتضیه های طرح تفصیلی مصوب می باشد .



۵-۴-۲-۱- استفاده های مجاز

*

در زیر منطقه تجاری متصرف (شهری)، احداث واحدهای تجاری (خرد فروشی و عده فروشی) خدمات و دفاتر، فرمانگی، جهانگردی و پذیرائی ، تالیفات و تجهیزات ، کارگاههای مجاز شهری ، مسکونی و فضای سبز مجاز است .

۵-۴-۲-۲- استفاده های مشروط

استقرار کارگاههای مجاز شهری در زیر منطقه تجاری متصرف (شهری) مشروط به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست است .

۵-۴-۲-۳- استفاده های ممنوع

استقرار هر نوع کاربری به جز موارد ذکر شده فوق در زیر منطقه تجاری متصرف (شهری) ممنوع است .

۵-۴-۲-۴- خوابط مربوط به تفکیک زمین

الف - حداقل اندازه قطعات

حداقل سطح تفکیک قطعات برای کاربری تجاری در زیر منطقه تجاری متصرف (شهری) برابر ۳۰۰ متر مربع است .

* - واحدهای خدماتی و دفاتر شامل فعالیت های میباشد که خود را صنوف آنچه تجارت تجاری ، خدماتی و فنی هستند و از نظر استقرار مشکلات عمده ای را برای هم جواری ها و منطقه تجاری بوجود آورند .

الف - حداکثر زیربنای طبقات

حداکثرتعداد طبقات کلیه ساختمانها (به جزمسکونی) دربافت تجاری - فرهنگی برابر ۳ طبقه خواهدبود. همچنین هر ساختمان درموقع تجدید بنا به اندازه تعداد طبقات موجود میتواند احداث نمایندمشروط برآنکه از سه طبقه تجاوز نکند. مقدار زیربنادرهمکف و درکل طبقات نیز درکلیه ساختمانهای واقع درمحدوده تجاری - فرهنگی (به جزمسکونی) تا اندازه زیربنای وضع موجود مجاز است .

درگاربری مسکونی واقع شده درزیرمنطقه تجاری - فرهنگی بایستی مقررات مسکونی تراکم متوسط اعمال گردد. تبصره ۵ : برای محدوده تجاری - فرهنگی بایستی طرح تفصیلی و طرح بهسازی بافت تهیه گردد. این مقررات و فوابط تازمان تهیه فوابط و مقررات جدید براساس طرح های مذکور قابل اجرا خواهدبود. باعلام فوابط و مقررات مربوط به هریک از آن طرحها آن فوابط و مقررات لازمالاجرا خواهدبود.

ب - مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

- احداث هرگونه انبار موقت یادا شم ، بر روی بام ها ممنوع است .
- نصب گولر ، چیلر و تاسیسات سرمایش و گرمایش ساختمان بر روی بام مجاز است .
- احداث جان پناه باحداقل ارتفاع ۸۰ سانتیمتر درلبه کلیه بام های مسطح ضروری میباشد.
- درصورت استفاده از سقف های شیروانی و سفالی ، بایستی مقررات ایمنی لازم را در مقابل طوفان و حوادث فیزیکی داشته باشند .

حداقل بر لازم برای همچواری با خیابان در قطعه تثکیکی جدید تجاری متمرکز (شهری) برابر ۷ متر و حداقل عمق مورد نیاز برابر ۱۰ متر است.

احداث بنای تجاری در قطعات نامنظم که دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع و بالاتر هستند، با موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی بلامانع خواهد بود.

تفکیک سطوح مغازه‌ها در قطعات بزرگ (۲۰۰ مترمربع و بالاتر) به هر اندازه‌ای مجاز است.

۵-۴-۲-۵- فوابط مربوط به احداث ساختمان

الف - حداکثر زیربنای طبقات

حداکثر زیربنای کلیه طبقات در مرکز تجاری متمرکز (شهری) بر حسب میزان سطح قطعه در جدول شماره (۵) آورده شده است.

ب - حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین در زیر منطقه تجاری متمرکز (شهری) مطابق جدول شماره (۵) خواهد بود.

ج - حداکثر ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان در تجاری متمرکز (شهری) بر حسب میزان سطح قطعه تالیه آخرین بام خواهد بود.



منظوفی که در این فوابط و مقررات در ردیف واحدهای خدماتی و دفاتر محظوظ میگردند به قرار زیر هستند .

واحدهای آموزشی هنری و فنی از قبیل کلاسهای صوتی و تجویری ، خطاطی ، نقاشی ، نقشهگشی و طراحی ، نقشهبرداری ، خیاطی ، صنایع دستی ، خدمات مربوط به تعمیرات لوازم خانگی ، تعمیرات لوازم مکانیکی و برقی ، خیاطی ، خشکشویی ، نانوایی ، شیرینی پزی ، گلفروشی ، کارکاههای مجاز شهری ، دفاتر عمده فروشیها ، دفاتر شرکتها ، دفاتر استاد رسمی ، دفاتر حقوقی ، دفاتر خدمات مشاوره‌ای و آژانسها .

- حداقل سطح تفکیک برای سایر کاربریهای مجاز در زیر منطقه تجاری مرکز (شهری) مانند مقررات تفکیک این کاربریها در زیر منطقه تجاری - فرهنگی است .

- تبعیمه

قطعات تجاری موجود در مرکز شهر که دارای مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع هستند ، تجدید بنای آنها مشروط بر روایت سایر مقررات تعیین شده ، مجاز است .

" جمهوری اسلامی ایران "

" وضعیت تراکم های ساختمانی و دسترسی ها در تجارت مرکزی (شهری) "

حداقل عرض دسترسی	حداکثر زیربنادر طبقات (درصد)	حداکثر پوشش درهمکف (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	مساحت (مترمربع)
۱۲	۱۸۰	۱۰۰	۲	۱۰۰ مترمربع و کمتر
۱۸	۲۳۰	۷۵	۳	۱۰۱ - ۲۰۰
۱۸	۲۶۰	۶۵	۴	۲۰۱ - ۳۵۰
۲۴	۳۰۰	۶۰	۵	۳۵۱ - ۵۰۰
۳۰	۳۳۰	۵۵	۶	۵۰۱ - ۷۰۰
۳۵	۳۵۰	۵۰	۷	و بالاتر از ۷۰۱

تبصره ۱ : برای برخوردار شدن واحد تجاری از حد اکثر تعداد طبقات وحداکثر پوشش ساختمان درهمکف وحداکثر میزان زیربنادر طبقات بایستی هردو پارامتر حداقل مساحت وحداکثر عرض دسترسی تعیین شده رعایت گردد.

تبصره ۲ : اگر فضای باز واحدهای تجاری در کنار یکدیگر واقع گردد به نوعی که عبور هوا راهنمای تراسازند ، هر قطعه تجاری میتواند به اندازه فضای باز درهمکف از تراکم ساختمانی تشویقی برخوردار گردد.

— همچنین اگر واحدهای تجاری با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در طبقات فضای باز ایجاد کنند میتوانند به اندازه مساحت های مذکور از تراکم ساختمانی برخوردار گردند.



*

کلیه قطعات تجاری بزرگ (۱۰۱ مترمربع و بالاتر) مرکز شهر بایستی به خیابان با حداقل عرض ۱۸ متر دسترسی مستقیم داشته باشد .

- قطعاتی که دارای مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع هستند ، حداقل عرض دسترسی مورد نیاز آنها برابر ۱۲ متر است .

تبره ۱

کلیه واحدهای تجاری موجود مرکز شهر چنانچه دارای دسترسی کمتر از حد نصاب های تعیین شده فوق باشند ، فوابط کذریندی طرح تفصیلی شامل آنها می شود که با رعایت فوابط مذکور فعالیت آنها بلامانع خواهد بود .

تبره ۲

بافت‌های تجاری موجود و تجاری پیشنهادی طرح تفصیلی که در بر خیابانهای کمتر از حد نصاب های فوق پیش‌بینی گردیده‌اند ، احداث ساختمان در آنها مطابق مقررات تعیین شده بلامانع است .

* - در مورد قطعات با موقعیت ویژه موضوع در کمیسیون ماده ۵ قابل طرح است .



کلیه ساختمانهای تجاری و غیرتجاری متمرکز (شهری) که در برخی این ساختمانهای با عرض ۱۸ متر و بالاتر واقع شده اند، در موقع احداث بنا بایستی در کلیه طبقات بالاتر از طبقه دوم به ازاء هر دو طبقه به اندازه ۳ متر از لبه ساختمان طبقه مقابل از جبهه خیابان به طرف داخل بناء قب نشینی نماید.

در نمودار شماره (۱) نحوه عقب نشینی بنایها بعد از طبقه دوم نشان داده شده است.

تبصره : ساختمانهای تجاری با مساحت ۲۵۱ الی ۵۰۰ مترمربع بایستی حداقل از دو طرف (یک طرف طول و یک طرف عرض قطعه).

دارای فضای باز باشند مقدار فضای باز در طبقه همکف با حداقل عمق ۱ متر در هر طرف خواهد بود.

برای اینکونه قطعات به ازای هر ۲ طبقه بایستی یک متر به عمق فضای باز مذکور اضافه شود.

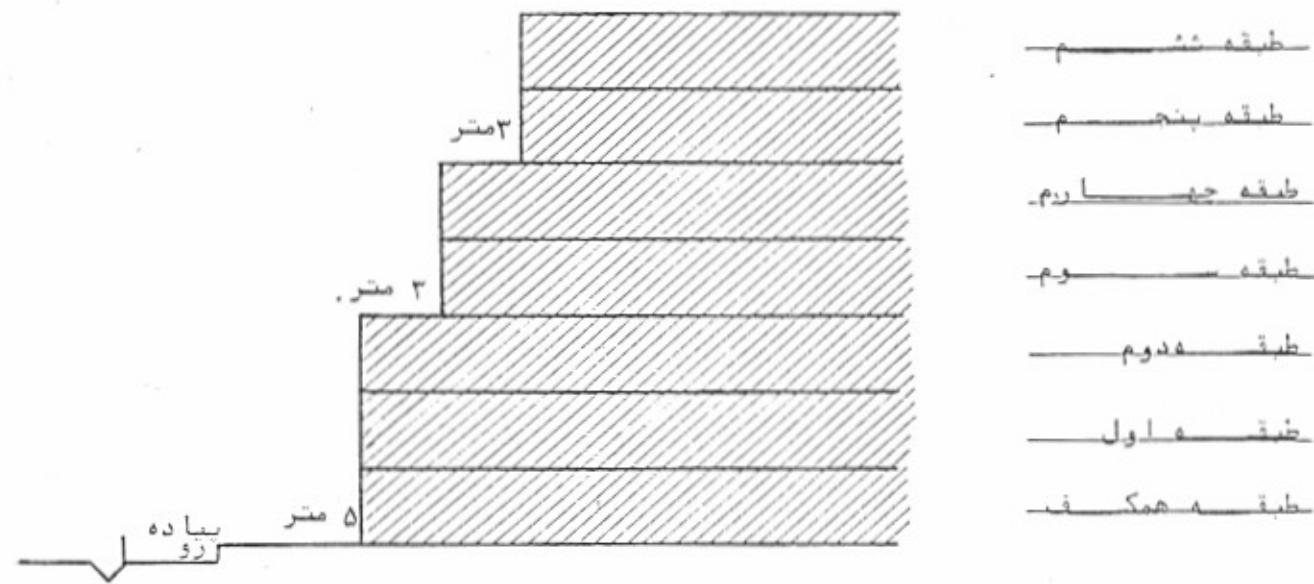
ساختمانهای تجاری شهری با مساحت ۱۵۰ مترمربع و بالاتر بایستی حداقل از ۳ طرف دارای فضای باز باشند. مقدار فضای باز در طبقه همکف بایستی حداقل عمق ۲ متر بوده و به ازای هر دو طبقه ۱ متر به شای باز آن در طبقات بالا اضافه شود.



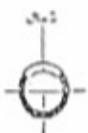
طرح تفصیلی شیر رشت

"نمودار شماره ۱"

"نحوه استقرار اسخان"



۵-۳۷



— برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنادر کاربری تجاری خدمات و دفاتر واقع شده در زیرمنطقه تجاری مرکز (شهری) ، ۲ واحد پارکینگ بایستی تامین گردد.

— برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنادر کاربری فرهنگی حداقل ۱ واحد پارکینگ بایستی تامین گردد.

— برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنادر کاربری اداری حداقل ۲ واحد پارکینگ بایستی پیش بینی گردد.

— برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنادر کاربری جهانگردی و پذیرائی حداقل ۲ واحد پارکینگ بایستی تامین گردد.

— برای هر واحد مسکونی واقع شده در زیرمنطقه تجاری مرکز شهر حداقل ۱ واحد پارکینگ بایستی تامین گردد.

— برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مراکز درمانی و هرنفر پزشک بایستی حداقل ۱ واحد پارکینگ تامین گردد.

تصریه ۱ : پارکینگ کلیه کاربریهای واقع شده در زیرمنطقه تجاری مرکز شهر یا در محل کاربری و یا واحد اکثر در فاصله شصت ۱۰۰ متری از محل کاربری موردنظر باشد (به استثنای پارکینگ موردنیاز مراکز درمانی که بایستی الزما " در محل ویجاوار کاربری درمانی واقع گردد).

— پارکینگ مراکز درمانی بایستی در محل مناسب انتخاب گردد بطوریکه مزاحمت های جنبی آن به حداقل ممکن برود.

تصریه ۲ : هر واحد تجاری بایستی حداقل ۱ از سطح زیربنادر هر طبقه به سرویسهای بپداشتی اختصاص دهد.

ز - مقررات نورگیری و تهییه طبیعی

کلیه واحدهای ساختمانی واقع شده در زیرمنطقه تجاری مرکز (شهری) بایستی مقررات مربوط به نورگیری و تهییه طبیعی را براساس استانداردهای رایج ، رعایت نمایند.

مقررات مراکز تجاری و کاربریهای واقع شده در زیر منطقه تجاری متمرکز (شهری) مانند مقررات تجاری - فرهنگی میباشد.

۳-۲-۵-۱- زیر منطقه تجاری نواری

۳-۲-۵-۲- استفاده های مجاز

در زیر منطقه تجاری نواری احداث واحدهای تجاری (خرده فروشی و عمده فروشی) ، دفاتر و خدمات ، فرهنگی ، جهانگردی و پذیرا شی ، مطب پزشکان و واحدهای بهداشتی (تزریقات و پانسمان) ، تاسیسات و تجهیزات ، پارکینگ ، فضای سبز ، کارگاههای مجاز شهری و مسکونی مجاز است .

۳-۲-۵-۳- استفاده های مشروط

استقرار کارگاههای مجاز شهری در زیر منطقه تجاری - نواری ، منوط به کسب مجوز از شهرداری و محیط زیست است . این کارگاهها باید برای واحدهای هم‌جوار ایجاد مزاحمت نمایند .

۳-۲-۵-۴- استفاده های ممنوع

استقرار هر نوع کاربری به جز کاربریهای مجاز و مشروط فوق در زیر منطقه تجاری - نواری ممنوع است .



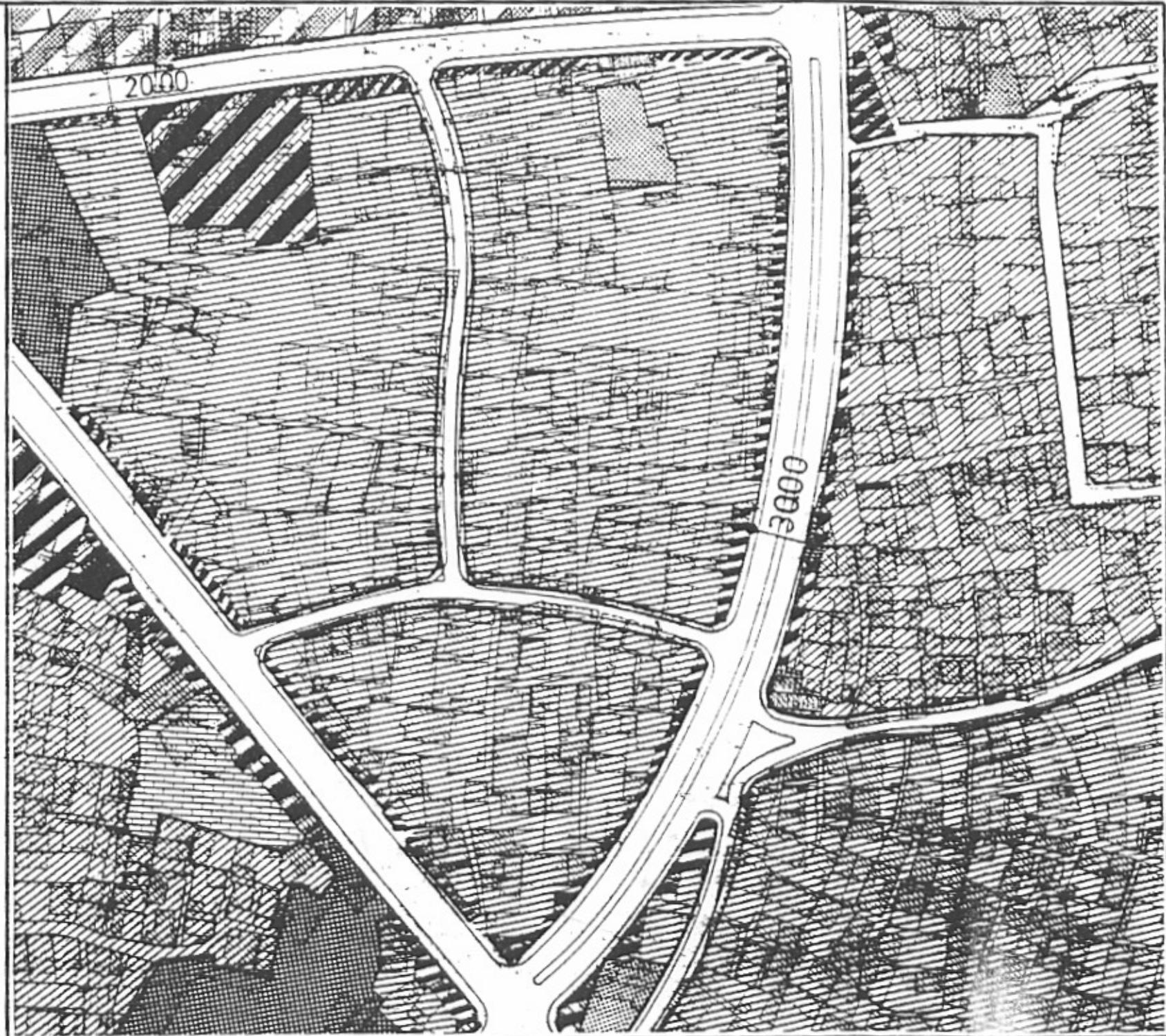
" طرح تفصیلی شهر رشت "

نمونه‌ای از تحریر نواحی

۵-۳۹/۱



ایران آیش
مهندسی عشاور



الف - حداقل زیربنای طبقات

واحدهای تجاری نواری برحسب اینکه در همچو ای چه نوع بافت و تراکم ساختمانی مجاز واقع شده باشد ، مجاز به رعایت تراکم‌های ساختمانی متفاوتی خواهد بود .

در جدول زیر مقررات تراکم ساختمانی واحدهای تجاری و نواری ارائه گردیده است .

"جدول شماره ۶"

"ضوابط و مقررات ساختمانی در منطقه تجاری نواری در بافت موجود شهر"

تراکم کم تجاری در هم‌جواری مسکونی	تجاری در هم‌جواری مسکونی تراکم متوسط	تجاری در هم‌جواری مسکونی تراکم زیاد	تراکم
درصد تراکم ساختمانی در حد اشغال در هم‌گف	درصد تراکم ساختمانی در حد اشغال	درصد تراکم در هم‌گف	درصد تراکم در هم‌گف
۱۰۰	۱۰۰	۱۲۰	۱۰۰
۱۲۰	۸۰	۱۶۰	۸۰
۱۴۰	۷۵	۱۸۰	۷۵
۱۶۰	۷۰	۲۰۰	۷۰
۱۸۰	۶۵	۲۲۰	۶۵
۲۲۰	۶۰	۲۸۰	۶۰
ع _____ وان		کمتر از ۱۰۰ مترمربع	
۱۰۱ - ۲۰۰ مترمربع		۱۰۱ - ۳۰۰ مترمربع	
۲۰۱ - ۴۰۰ مترمربع		۲۰۱ - ۵۰۰ مترمربع	
۴۰۱ - ۵۰۰ مترمربع		بیشتر از ۵۰۰ مترمربع	

تبصره ۱ : در واحدهای تجاری نواری که محل تجاری جزئی از محل مسکونی است تعداد طبقات ساختمان مربوط به تجاری حداقل برابر با اندازه تعداد طبقات ساختمان مسکونی مجاز است .

تبصره ۲ : در واحدهای تجاری که کل کاربری قطعه تجاری می‌باشد تعداد طبقات ساختمان حداقل برابر با اندازه تعداد مجاز طبقات مسکونی هم‌جوار مجاز است (مشروط به رعایت حداقل سطح "بیننا" مجاز) .



کلیه واحدهای تجاری نواری حاشیه خیابانهای با عرض ۱۸ متر و بالاتر بایستی پس از احداث سه طبقه (حداکثر ارتفاع ۱۲ متر) به اندازه دو متر نسبت به طبقه مقابل عقب نشینی ، از طبقات ۴ و بیشتر بازاء هر طبقه دو متر دیگر عقب نشینی داشته باشد (از فضای دومتر عقب نشینی های مذکور می توان بعنوان تراس بدون سقف استفاده نمود).

ج - تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات مجاز در ساختمانهای تجاری نواری برابر ۸ طبقه است .

د - حداقل تعداد پارکینگ

- برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای تجاری نواری بایستی حداقل ۱ واحد پارکینگ پیش بینی گردد .

- برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای فرهنگی در زیر منطقه تجاری نواری بایستی حداقل ۱ واحد پارکینگ تأمین گردد .

- برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای درمانی در زیر منطقه تجاری - نواری بایستی حداقل ۱ واحد پارکینگ تأمین گردد .

ه - فضاهای باز

مراکز تجاری واقع شده در منطقه تجاری - نواری در صورتیکه فضای باز و نورگیر داشته باشد ، به میزان همان سطح میتوانند از افزایش تراکم ساختمانی در طبقات برخوردار گردند .



- کلیه واحدهای تجاری واقع شده در منطقه تجاری - نواری بایستی مقررات نورگیری و تهويه طبيعی را رعایت نمایند .

- ۱ - هر واحد تجاری نواری بایستی حداقل از مجموع سطح زیربنای را به سرویس‌های بهداشتی اختصاص دهد .
۲۰ الف - ضوابط مربوط به بازشوهای

- بازشوهای واحدهای تجاری - نواری به سمت جبهه غرب بایستی از حداقل سطح لازم برخوردار باشد .

- پیش‌آمدکی برای واحدهای تجاری نواری واقع شده در بر خیابانهای ۱۲ تا ۱۸ متر مجاز می‌باشد .

- برای واحدهای تجاری نواری پیش‌آمدکی به اندازه حداقل ۱/۲۰ متر مجاز است .

۶-۵-۲-۳- مقررات مربوط به فضاهای تاسیسات روی بام

در زیر منطقه پارکینگ - تجاری هدف تأمین پارکینگ مورد نیاز برای مناطق پر ترافیک شهر است و مقدار سطحی که از این اراضی به کاربری تجاری اختصاص می‌باید با هدف تأمین هزینه‌های احداث پارکینگ پیش‌بینی کردیده است . بنابراین در این منطقه زیرمنطقه بایستی هدف اصلی که همان تأمین پارکینگ است برآورد گردد .

۵-۲-۴- زیر منطقه پارکینگ - تجاری

مقررات تفصیلی و احداث بنادر زیر منطقه پارکینگ - تجاری به شرح زیر است :



تعریف کاربری پارکینگ - تجاری به کاربریهای اتلاق می‌شود که حداقل عرضه آن پانصد مترمربع باشد و دارای وضع موجود تجاری و حداقل عرض دسترسی ۱۸ متر به بالا باشد . در غیراینصورت با کاربری وضع موجود تجاری و مسکونی یا مسکونی با پیشنهاد شهرداری با تصویب کمیسیون ماده ۵ اقدام شود . شهرداری میتواند خوابط مذکور را یکجا بسمرت محورهای مشخص یا مکانهای مشخص به تایید و تصویب کمیسیون ماده ۵ بترساند . علاوه برپارکینگ ، احداث واحدهای تجاری و کارگاههای مجاز شهری و دفاتر در زیرمنطقه پارکینگ-تجاری مجاز است .

۵-۴-۴-۲- استفاده‌های مشروط

از کل سطح زیربنای ساختمانهای پارکینگ - تجاری حداقل ۵۰ درصد بایستی به پارکینگ تبدیل شود و ۵۰ درصد باقیمانده به سایر کاربریهای مجاز اختصاص یابد .

۵-۴-۴-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربری بجز کاربریهای فوق در زیرمنطقه پارکینگ - تجاری ممنوع است .

۵-۴-۴-۴- حداقل سطح تفکیک

حداقل سطح قطعات زمین برای احداث کاربری پارکینگ - تجاری برابر ۵۰۰ مترمربع است . زیر حدنصاب (۵۰۰ مترمربع) به تبعیت از وضع موجود و با پیشنهاد شهرداری کاربری مسکونی خواهد بود .



در سندهای مساع اگر سهم هر مالک کمتر از پانصد متر مربع باشد نیز بتنجیت از وضع موجود مسکونی و با نظر شهرداری کاربری مسکونی خواهد بود .

۵-۴-۵-۵- فوابط احداث بنا

حداکثر سطح اشغال ساختمان در همسف در زیر منطقه پارکینگ - تجاری در صورت تأمین نورکافی و شیوه مطبوع برابر ۸ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .

حداکثر سطح زیربنا در تمام طبقات در زیر منطقه پارکینگ - تجاری برابر ۸۰۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .

حداکثر تعداد طبقات مغاز ساختمان در زیر منطقه پارکینگ - تجاری برابر ۸ طبقه است .

الف - حداقل عرض دسترسی

حداقل عرض دسترسی لازم برای کاربری پارکینگ - تجاری برابر ۱۸ متر است .

ب - ابعاد و تناسب قطعات

حداقل عرض مورد نیاز برای قطعات پارکینگ - تجاری برابر ۲۰ متر است .

۵-۴-۵-۵- زیر منطقه میدان تره بار و عمده فروشی

۱- استفاده های مغاز

در زیر منطقه های تجاری میدان تره بار و عمده فروشی ، احداث واحد های عمده فروشی کالاهای معرفی (تره بار و مواد خوراکی) مغاز است همچنین در این زیر منطقه ها احداث فضای سبز ، تاسیسات مسکن و شهرسازی ، پارکینگ ، پذیرائی و بهداشتی که مورد نیاز جمیع است مجاز میباشد .



در زیرمنطقه میدان تره‌بار و عمدۀ فروشی ، احداث واحدهای عمدۀ فروشی مواد غیرخوارکی با تایید شهرداری و محیط زیست مجاز است .

احداث هرگونه کاربری به جز کاربری‌های فوق در زیر منطقه میدان تره‌بار و عمدۀ فروشی ممنوع است .

تفکیک اراضی زیر منطقه عمدۀ فروشی و تره‌بار بایستی براساس تهیه طرح مهندسی مجموعه که به تایید کمیسیون ماده ۵ شورای معماری و شهرسازی استان رسیده باشد صورت پذیرد .

حداقل سطح تفکیک هر واحد عمدۀ فروشی و تره‌بار در طرح مذکور بایستی برابر ۵ متر باشد .

کلیه واحدهای عمدۀ فروشی و تره‌بار بایستی از راه دسترسی سواره برخوردار باشند . حداقل عرض دسترسی لازم برای عمدۀ فروشی و تره‌بار برابر ۲۴ متر است .

- حداکثر سطح زیربنای طبقات در واحدهای عمده فروشی و تره بار برابر ۸۰ درصد نسبت به سطح کل اراضی مجموعه است .
 - حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین در زیر منطقه عمده فروشی و تره بار برابر ۴۰ درصد نسبت به سطح کل مجموعه است .
 - هر واحد عمده فروشی و تره بار بایستی ۵ درصد از سطح زیربنا را به سرویس‌های بهداشتی اختصاص دهد . سطح بهداشتی مورد نیاز می‌تواند بصورت مشترک برای کل واحدها در محدوده کاربری عمده فروشی و شره بار پیش‌بینی گردد .
- ۵-۲-۴-نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

استقرار ساختمان واحدهای عمده فروشی و تره بار در جهات مختلف زمین آزاد است .

۵-۲-۵-حداقل تعداد پارکینگ

هر واحد عمده فروشی و تره بار بایستی دارای حداقل ۳ واحد پارکینگ باشد .

۵-۲-۶-سایر مقررات

سایر مقررات مربوط به واحدهای عمده فروشی و تره بار بایستی از طریق طراحی مجموعه مسکن و شهرسازی کردد و به تحویل کمیسیون ماده ۵ شورای معماری و شهرسازی استان بود .



۵-۳-۱- استفاده‌های مجاز

در منطقه آموزشی احداث واحدهای کودکستان ، دبستان ، راهنمائی ، دبیرستان و هنرستان مجاز است .

۵-۳-۲- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربری به جز کاربریهای فوق در منطقه آموزشی ممنوع است .

۵-۳-۳- خواص تفکیک اراضی

حدائق سطح تفکیک لازم برای احداث کودکستان برابر 1500 مترمربع است .

حدائق سطح تفکیک لازم برای احداث دبستان برابر 2500 متر مربع است .

حدائق سطح تفکیک لازم برای احداث مدرسه راهنمائی برابر 1800 مترمربع است .

حدائق سطح تفکیک لازم برای احداث دبیرستان برابر 4000 مترمربع است .

حدائق سطح تفکیک لازم برای احداث هنرستان برابر 4000 مترمربع است .

۵-۳-۴- دسترسی

حدائق عرض لازم دسترسی برای احداث واحدهای آموزشی برابر آخرین مصوبه شواریمالی معماری و شهرسازی ایران خواهد بود .



የኢትዮጵያ የሰውን ተቋማ እና ስራውን ተቋማ ይመለከታል

- የዚህ አገልግሎት ተከተል ነው፡፡ ይህንን ስምምነት ተረጋግጧል፡፡

4-1-7- 560 | תְּמִימָה | בְּשֵׁם | הַקָּדוֹשׁ | בָּרוּךְ | הוּא | וָתָהַנְּצָהָר

۲۰۱۷-۰۶-۰۸

— אָמַר רְבִיבָה בֶּן-עֲזֵירָה: מִתְּנִשְׁאָלָה שֶׁבְּעַד-עַד
אָמַר רְבִיבָה בֶּן-עֲזֵירָה: מִתְּנִשְׁאָלָה שֶׁבְּעַד-עַד

— בְּרוּךְ הוּא יְהוָה אֱלֹהֵינוּ מֶלֶךְ הָעוֹלָם אֲשֶׁר נִתְּן לְנוּ שְׁנָת
בְּרִית מְשֻׁבְבָּה וְבְרִית מְשֻׁבְבָּה .

ב- אַתָּה יְהוָה תִּמְלִיכֵנוּ וְאַתָּה תִּשְׁפֹּטֵינוּ וְאַתָּה תִּנְחַסֵּךְ

• כו. גזע עזב את הארץ ושב לארץ ישראל בימי מלוכה, נטול מושג עזב את הארץ ושב לארץ ישראל בימי מלוכה, נטול מושג

— ፳፻፲፭ ዓ.ም. ቀን ተስፋዣ የፌዴራል አንቀጽ ፩፭ ዓ.ም. ስት ተስፋዣ የፌዴራል አንቀጽ ፪፭ ዓ.ም.

Digitized by srujanika@gmail.com

برای هر نفر معلم و کادر اداری و هر ۱۰۰ نفر دانش آموز دبیرستانی و هنرستانی حداقل یک واحد پارکینگ بایستی پیش‌بینی گردد.

۱ استفاده از $\frac{1}{4}$ فضای باز محوطه آموزشی بعنوان پارکینگ بلامانع است.

- تصریح

خوابط و مقررات واحدهای آموزشی غیرانتفاعی مطابق خوابط و مقررات اعلام شده وزارت آموزش و پژوهش و وزارت مسکن و شهرسازی (طبق بخشنامه شماره ۴۱۷۸/۴/۲۳/۵/۲۲ وزارت مسکن و شهرسازی) است که در این خوابط و مقررات اعلام گردیده است و در صورتیکه خوابط و مقررات جدیدتری موجود و یا وضع گردند پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ لازم الاجرا خواهد بود.



۱-۴-۵ استفاده های مجاز

در منطقه اداری احداث واحدهای اداری ، تاسیسات و تجهیزات ، پارکینگ ، فضای سبز مجاز است .

۲-۴-۵ استفاده های ممنوع

احداث هر نوع کاربری به جز کاربری های فوق در منطقه اداری ممنوع است .

۳-۴-۶ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

حداقل سطح تفکیک برای کاربری اداری برابر ۱۰۰۰ متر مربع است .

تیصیره ۱

سطح اداری که در طرح تفصیلی بمورت مرکز پیش بینی گردیده است ، تفکیک آنها ممنوع است . برای اینگونه اراضی بایستی طرح فنی - مهندسی تهیه شود و به تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی رسید .

تیصیره ۲

حداقل عرض خیابان برای استقرار کاربری اداری برابر ۱۸ متر است .



- حداقل سطح اشغال ساختمان اداری دو همکف برابر 40% درصد نسبت به سطح کل قطعه است .
 - حداقل سطح زیربنای طبقات در کاربری اداری برابر 320% درصد نسبت به سطح کل قطعه است .
 - حداقل تعداد طبقات مجاز ساختمانهای اداری برابر 8 طبقه است .
- ۵-۴-۶- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

مقررات نحوه استقرار ساختمان در زمین واحدهای اداری مطابق مقررات صفحه 36 میباشد .

۵-۴-۷- حداقل تعداد پارکینگ

برای هر 100 مترمربع زیربنای مراکز اداری تعداد 4 پارکینگ بایستی تأمین گردد .

۵-۴-۸- فوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها

- کلیه بازشوهای ساختمانهای اداری بایستی از حفاظ و یا جان پناه با حداقل ارتفاع 80 سانتیمتر برخوردار باشند .
 - کلیه بازشوهای ساختمانهای اداری بایستی از مقررات اینمی برای موقع اضطراری برخوردار باشند .
- ۵-۴-۹- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- احداث برج برای راه پله پشت بام در حد نیاز ساختمان اداری مجاز است .
- استقرار ^{گلکن و شلوغ} چیزی و تأسیسات مربوط به ساختمان (به جز موتورخانه) بر روی پشت بامها مجاز است .
- تأسیسات و ^{سازمان های} ^{فضاهای} کارآفرین شده بر روی بام ساختمانهای بایستی از استحکام کافی برای مقابله بازلزله و طوفان برخوردار باشند .



۱- استفاده های مجاز

در منطقه درمانی احداث بیمارستان ، درمانگاه ، ساختمان پزشکان و داروخانه مجاز است .

۲- استفاده های مشروط

از منطقه درمانی استفاده برای مراکز آموزش پزشکی مشروط بر کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی مجاز است .

۳- استفاده های ممنوع

استقرار هر نوع کاربری به جز کاربری های فوق در منطقه درمانی ممنوع است .

۴-۵- فوابط مربوط به تفکیک زمین

برای احداث ساختمان پزشکان حداقل سطح تفکیک برابر 400 متر مربع است .

برای احداث درمانگاه ، حداقل سطح تفکیک زمین برابر 3000 مترمربع است .

برای احداث بیمارستان حداقل سطح تفکیک برابر 10000 متر مربع است .



تفکیک اراضی درمانی پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی ممنوع می‌باشد.

۵-۵-۱- دسترسی

حداقل عرض لازم دسترسی برای احداث درمانگاه و ساختمان پزشکان برابر ۱۸ متر است.

حداقل عرض لازم دسترسی برای احداث بیمارستان برابر ۲۴ متر می‌باشد.

۵-۵-۲- فوابط احداث ساختمان

- حداقل سطح زیربنا در طبقه همکف در ساختمان پزشکان برابر ۷۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

- حداقل سطح زیربنا در طبقه همکف در ساختمانهای درمانگاهها برابر ۵۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

- حداقل سطح زیربنا در طبقه همکف در بیمارستانها برابر ۴۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

- حداقل سطح زیربنا در کل طبقات در ساختمان پزشکان برابر ۵۰۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

- حداقل سطح زیربنا در کل طبقات در ساختمان درمانگاهها برابر ۴۰۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

- حداقل سطح زیربنا در کل طبقات در ساختمان بیمارستانها برابر ۲۴۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

- حداقل تعداد طبقات ساختمان مرکز درمانی برابر ۸ طبقه می‌باشد.

- چنانچه وزارت کنفرانس‌های اسلامی درمان برای واحدهای درمانی و بیمارستانی، فوابط و مقررات دیگری را اعلام نمایند آن فوابط و مقررات جایگزین این فوابط و مقررات خواهد شد.



۱-۶۵۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

احداث ساختمان پزشکان (با رعایت فوابط مقدار فضای باز تعیین شده) در جبهه های مختلف زمین مجاز است .

احداث ساختمان درمانگاهها و بیمارستانها بایستی به نحوی باشد که از مرز مالکیت های همچوار دارای حداقل ۱۰ متر فاصله بمورت فضای باز باشد .

۲-۶۵۵- تعداد پارکینگ

برای ساختمان پزشکان جهت هر پزشک بایستی حداقل یک واحد پارکینگ تأمین گردد .

برای درمانگاه بایستی برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا حداقل ۲ واحد پارکینگ تأمین گردد .

در بیمارستانها نیز برای هر تخت بیمارستانی حداقل ۱ واحد پارکینگ بایستی پیش بینی گردد .

۳-۶۵۶- دفع فاضلاب و زباله

دفع زباله و فاضلاب بیمارستانها و درمانگاهها بایستی طبق استانداردهای محیط زیست و با کسب موافقت آن سازمان (سازمان محیط زیست) باشد .



۵-۶-۱- استفاده‌های مجاز

در منطقه مذهبی احداث مسجد، تکایا و سایر اماکن مذهبی مجاز است.

۵-۶-۲- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربوری به جز کاربریهای فوق در منطقه مذهبی ممنوع است.

۵-۶-۳- ضوابط تذکیک زمین

حداقل سطح تذکیک اراضی برای احداث مسجد برابر ۵۰۰ متر مربع است.

تتمه

چنانچه مراجع ذیصلاح ضوابط ویژه‌ای را برای تذکیک اراضی جهت احداث مسجد قائل کردند، آن ضوابط پس از تمویب کمیسیون ماده ۵ لازم الاجرا، خواهد بود.

۵-۶-۴- ضوابط احداث ساختمان

حداکثر سطح ساختمان مساجد در طبقه همکف برابر ۵۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

حداکثر سطح زیربنای طبقات در مساجد برابر ۱۰۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است.

حداکثر سطح ساختمان در مساجد برابر ۲ طبقه است.

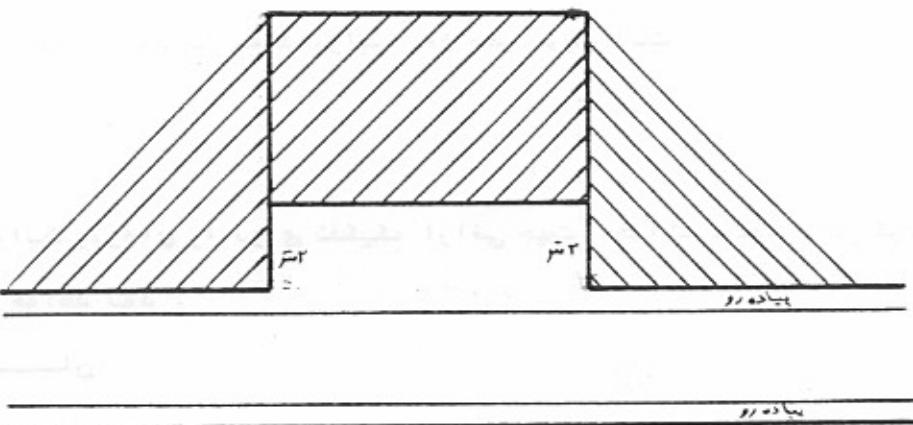


حدائق عرض دسترسی برای مساجد برابر ۱۸ متر است.

۵-۶-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین

ساختمان و بنای مساجد باید حداقل ۲ متر از بر عابر عمومی نسبت به بر املاک مجاور عقب نشینی نمایند و فضای لازم جهت موقعیت ضروری و اجرای مراسمها بوجود آید.

در نمودار زیر نحوه قرار گیری بنای مساجد نسبت به معابر عمومی نشان داده شده است.



۱-۵-۶- تعداد پارکینگ

برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مساجد باید حداقل ۲ واحد پارکینگ تأمین کردد.

۱- استفاده‌های مجاز

در منطقه فرهنگی احداث سینما ، کتابخانه ، سالنهای نمایش و سخنرانی ، مرکز اجتماعات ، نمایشگاهها و آموزشگاههای هنری مجاز است .

۲- استفاده‌های مشروط

احداث آموزشگاههای هنری در منطقه فرهنگی مشروط بر کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ شواری عالی معماری و شهرسازی است .

در منطقه فرهنگی احداث فروشگاههای تولیدات و ادوات هنری مشروط بر موافقت کمیسیون ماده ۵ شواری عالی معماری و شهرسازی بلامانع است ..

۳- استفاده‌های ممنوع

در منطقه فرهنگی بجز موارد فوق ، احداث هر نوع کاربری دیگری ممنوع است .

۴- ضوابط تفکیک زمین

تفکیک اراضی پیش‌بینی شده برای کاربری فرهنگی ممنوع است .
تفکیک اراضی جدید و یا تغییر سایر کاربریها به کاربری فرهنگی با حداقل سطح تفکیک ۲۵۰ مترمربع به شرط موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی مجاز است .



- حداقل سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف در مراکز فرهنگی برابر ۵ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .
- حداقل سطح زیربنای ساختمان در کل طبقات در مراکز فرهنگی برابر ۲۰۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .
- حداقل تعداد طبقات مجاز ساختمان در مراکز فرهنگی برابر ۴ طبقه است .

۵-۷-۵-۱- دسترسی

مکانهای فرهنگی بایستی دارای دسترسی سواره با حداقل عرض ۱۸ متر باشد .

۵-۷-۵-۲- نحوه استقرار ساختمان

محل نمایش ، اجتماعات و پارکینگ مکانهای فرهنگی بایستی دارای حداقل ۱۰ متر فاصله از مرز ساختمانهای همچوار باشد .

ساختمان مکانهای فرهنگی بایستی جهت عدم مزاحمت برای اماکن مجاور و همچنین کاهش آسیبها در موقع خطر (از قبیل آتش سوزی ، زلزله و غیره) دارای حداقل ۱۰ متر فاصله از ساختمانهای مجاور باشد .

احداث ساختمانهای فرهنگی با رعایت فواید نوی در تمام جبهه‌های زمین مجاز است .

۵-۷-۵-۳- تعداد پارکینگ

مکانهای فرهنگی بایستی برای هر ۲۰ نفر گنجایش حداقل ۱ واحد پارکینگ تأمین نمایند .



۵-۸-۱- استفاده های مجاز

در منطقه ورزشی احداث زمینها و سالن های ورزشی مجاز است .

۵-۸-۲- استفاده های مشروط

در منطقه ورزشی احداث پارکینگ ، فضای سبز ، تائیسات و تجهیزات ، پذیرا شی و فروشگاه های لوازم و تجهیزات ورزشی تا سطح مورد نیاز همان مجموعه ورزشی با موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی مجاز است .

۵-۸-۳- استفاده های ممنوع

استقرار هر گونه کاربری بجز کاربری های فوق در منطقه ورزشی ممنوع است .

۵-۸-۴- تفکیک اراضی

تفکیک اراضی ورزشی پیش بینی شده در طرح تفصیلی ممنوع است .

علاوه بر سطوح پیش بینی شده در طرح ، چنانچه تغییر از سایر کاربری ها به کاربری ورزشی مورد نیاز باشد بایستی این گونه اراضی دارای حداقل ۲۰۰ متر مربع زمین باشند . (مشروط بر موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی)



مکانهای ورزشی بایستی دارای دسترسی با حداقل عرض ۱۸ متر باشند .

۵-۸-۶- خوابط احداث ساختمان

احداث ساختمانهای ورزشی در همکف تا حداکثر ۵۰ درصد سطح کل قطعه مجاز است .

حداکثر سطح زیربنای ساختمان در کل طبقات ساختمانهای ورزشی برابر ۲۰۰ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .

حداکثر تعداد طبقات ساختمان در مکانهای ورزشی برابر ۴ طبقه است .

۵-۸-۶-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

ساختمانها و مالکهای ورزشی در مقیاس شهر و منطقه شهری بایستی به نحوی در زمین قرارگیرند که دارای حداقل ۱۰ متر فاصله (بصورت فضای باز) از ملکهای همجاوار باشند .

- ساختمانهای ورزشی نبایستی برای املاک همجاوار بلحاظ مشرفیت نباشند ایجاد مراحت نمایند .

۵-۸-۶-۲- حداقل تعداد پارکینگ

مکانهای ورزشی بایستی برای هر ۳۰ نفر کنگایش یک واحد پارکینگ تامین نمایند



درب ورود و خروج سواره و پیاده در اماکن ورزشی بایستی جدا و مستقل از یکدیگر باشد .
کلیه بازشوهای طبقات فوقانی مکانهای ورزشی بایستی دارای حفاظ مناسب باشند .
ساختمانهای ورزشی بایستی از درب خروجی اضطراری و پله فرار بزرخودار باشند .



۹-۹- منطقه جهانگردی و پذیرا شی

۹-۹-۱- استفاده های مجاز

برای زیر منطقه جهانگردی و پذیرا شی (مرداد عینک) بایستی طرح فنی - مهندسی تهیه و به تمویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی استان برسد .
کاربری های مجاز در این منطقه عبارتند از : تأسیسات جهانگردی و پذیرا شی و فروشگاه های منابع دستی .

۹-۹-۲- استفاده های مشروط

در زیر منطقه جهانگردی و پذیرا شی ، احداث وسایل بازی و سرگرمی و شهر بازی با موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی استان بلا منابع است .

۹-۹-۳- استفاده های ممنوع

استقرار هر نوع کاربری بجز کاربری های فوق در زیر منطقه جهانگردی و پذیرا شی ممنوع است .

تبصره

سایر مقررات مربوط به تکیک و تراکم های ساختمانی در زیر منطقه جهانگردی و پذیرا شی بایستی براساس طرح فنی - مهندسی تهیه و به تمویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی استان برسد .



۱۰-۱-۵-استفاده های مجاز

در منطقه کاربری آموزش عالی احداث مراکز و واحدهای آموزش عالی مطابق پیش بینی های طرح تفصیلی شهر مجاز است .

۱۰-۲-۵-استفاده های مشروط

در کاربری آموزش عالی احداث محل سرایداری ، خوابگاه دانشجویان ، سلف سرویس و سایر نیازهای موردنیاز آن مجموعه مشروط بر موافقت تمویب طرح مجموعه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی مجاز است .

۱۰-۳-۵-استفاده های ممنوع

هر کوئنه استفاده دیگر به جز موارد فوق از منطقه کاربری آموزشی ممنوع است .

۱۰-۴-۵-خوابط مربوط به تشكیک زمین

۱۰-۴-۵-حداقل اندازه قطعات

— تشكیک پارافی پیش بینی شده برای آموزش عالی مجاز نیست . برای مجموعه اراضی آموزش عالی بایستی طرح فنی - مهندسی تهیه و به تحویل کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی برسد .

باتوجه به شرایط خاص اقلیمی استان کیلان تومیه می شود که قطعات زمین مورد نظر برای کاربری آموزش عالی به

حالت مربع تبایل داشته باشند. از این نظر نسبت عرض قطعه به طول آن به مرور حداقل ^۲ پیشنهاد میگردد.
^۳

۵-۱۰-۵- نحوه دسترسیها

حداقل عرض دسترسی اصلی مورد نیاز واحد آموزش عالی برابر ۲۴ متر است.

۶-۱۰-۵- خوابی مربوط به احداث ساختمان

۱-۱۰-۶-۱- حداکثر زیربنای طبقات

برای مراکز آموزش عالی بایستی طرح فنی - مهندسی تهیه شده و مقررات تراکم ساختمانی از طریق آن طرح تعیین گردد.

۲-۱۰-۶-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

حداکثر سطح اشغال ساختمان در مراکز آموزش عالی از طریق طرح فنی - مهندسی بایستی تعیین گردد.



ساختمان واحد های آموزشی بایستی در قطعه زمین به ترتیبی قرار گیرد که از همه جبهه ها به فضای بازار ارتباط داشته باشد.

— حداقل فاصله لازم برای فضای باز ساختمان مراکز آموزشی از هر طرف برابر ۱۰ متر است.

— زمین ورزش هروارد آموزشی بایستی حداقل ۲۰ متر از حريم ملک های مجاور فاصله داشته باشد.

۴-۱۶-۵- حداقل تعداد پارکینگ

— در منطقه آموزش عالی برای هنرستان و هر سه نفر کادر اداری و هر ۳۰ نفر دانشجو یک واحد پارکینگ بایستی پیش بینی گردد.

۵-۱۶-۶- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

در ساختمان کلیه واحدهای آموزشی بایستی با توجه به رطوبت شدید در استان کیلان شرایط مناسب برای نورگیری و تهویه طبیعی فراهم گردد.

مناسبترین جهت استقرار بازشوها برای نورگیری ساختمانها جهات شرق، جنوب شرقی و جنوب است.

۶-۱۶-۷- خواص مربوط به بازشو های ساختمانها

— کلیه بازشو های آموزشی بایستی دارای حفاظ و یا جانپناه با حداقل ارتفاع ۸۰ سانتیمتر باشند.

— کلیه ساختمان های آموزشی بایستی از مقررات ایمنی بازشوها در موقع خطر برخوردار بوده و هر ساختمان راه خروج اضطراری داشته باشند.

— احداث برجک موردنیاز راه پله پشت بام در حد نیاز مجاز است .

— استقرار تاسیسات و تجهیزات سرمایش و کرمایش ساختمان (به جزموتورخانه) بر پشت بام ساختمانهای آموزشی مجاز است .



منطقه صنعتی در طرح تفصیلی شهر رشت دارای چند زیر منطقه است که عبارتند از : کارگاههای شهری ، خدمات اتومبیل و تعمیرات ماشین ، مراکز صنعتی و صنایع غیر مزاحم ، صنایع مواد غذائی و دارویی و شهرک صنعتی رشت در زیر ضوابط و مقررات این زیر منطقه‌ها ارائه می‌گردد .

۱-۱-۳- کارگاههای شهری (گروه الف)

کارگاههای شهری طبق تقسیم‌بندی سازمان محیط زیست شامل صنایع کد " الف " می‌گردند . اینکونه صنایع در رابطه مستقیم با نیاز افراد جامعه است و خمنا " آلدکی آنها با تمدیداتی که برای آنها پیش‌بینی می‌گردد مزاحمتی برای ساکنین مستقر در اطراف آن بوجود نخواهد آورد . لذا این صنایع مجاز هستند که در محدوده مصوب شهر استقرار یابند .

کارگاههای مذکور در سطح شهر پراکنده هستند و عمدها " درمحورها و بافت‌های تجاری شهر مستقر گردیده اند .

۱-۱-۴- استفاده های مجاز

تمام کارگاههایی کد " الف " سازمان محیط زیست مجاز هستند که در کاربری کارگاههای شهری و یا کاربری تجاری مستقر گردند .

۱-۱-۵- استفاده های مشروط

حداد

استقرار سایر منابع به جز صنایع کد "الف" در زیر منطقه کارگاههای شهری ممنوع است.

۴- ۱۱-۵- پیغامروانی طبق معمولی

حداقل سطح تفکیک هر واحد کارگاه مجاز شهری برابر ۵۰ مترمربع است.

سایر مقررات ساخت و ساز در این منطقه طبق معمولی جلسه مورخ ۲۴/۹/۱۱ تشکیل شده در سازمان مسکن و شهرسازی کیلان به شرح زیر است:

- ۱- داشتن مجوز موافقت اصولی یا پروانه تأسیس از اداره کل صنایع.
- ۲- احداث هرگونه منف جدید منوط به اخذ مجوز از کد الف محیط زیست.
- ۳- به جهت حفاظت از نواحی سبز حاشیه راهها دسترسی اصلی از راه اصلی ممنوع میباشد و هرگونه اقدام در این ارتباط با راهی و نظر اداره کل راه و ترابری انجام پذیرد.
- ۴- توسعه کارخانجات موجود بشرط اخذ موافقت از سازمانهای مسئول و با رعایت ضوابط و مقررات فوق الذکر اقدام کردد.
- ۵- ضریب اشغال واحد منعی تولیدی حداقل ۳۵ درصد کل زمین و کل تراکم ساختمانی ۱۰ درصد که بتواند ایجاد بنا و سالن منتهی نماید، در ضمن برای ایجاد واحدهای مسکونی و یا خانه های سازمانی مجاز به اضافه نمودن ۵ درصد پوشش همکف با ضریب اشغال میباشد.
- ۶- تعداد طبقات حداقل سه طبقه روی همکف و یا سه طبقه روی پیلوت، مجاز میباشد.
- ۷- نحوه دسترسی ورودی و تعداد پارکینگ مجاز با توجه به نوع واحد تولیدی میتواند سپوشنده بدون دیواره های منظور کردد، (ولی جزء زیربنا محبوب نمی شود) و حداقل سطح آن ۱۰٪ کل مساحت ملک خواهد بود.
- ۸- کسب مجوز لازم از اداره برق برای تأمین نیرو الزامی است.
- ۹- به جهت تأمین اطفا حریق و ایمنی در واحدهای تولیدی، ایجاد یک رینگ دسترسی در کل محوطه الزامی است.

برای هر ۱۰۰ متر مربع زیوبنای کارگاهها باید حداقل ۱ واحد پارکینگ تأمین گردد.

۵-۱۱-۲- منابع گروه "ب"

منابعی که تحت این کد قرار میگیرند مجاز به استقرار در مناطقی هستند که خارج از محدوده مسوب شهری و داخل محدوده استحفاظی نباشد.

۵-۱۱-۳- گروه "ج"

منابعی که تحت این کد دسته‌بندی شده‌اند مجاز هستند در داخل محدوده استحفاظی و در مناطق صنعتی استقراریابند.

۵-۱۱-۴- گروه "د"

این ناحیه کلیه مناطق خارج از محدوده استحفاظی را شامل میگردد و منابعی که در تحت این کد دسته‌بندی شده‌اند میتوانند، خارج از محدوده استحفاظی و یا به فاصله بیش از ۵ کیلومتر از محدوده مسوب شهری استقرار یابند.

تتم

برای احداث هر نوع کاربری در منطقه کارگاههای شهری، خدمات اتومبیل و تعمیرات ماشین، مراکز صنعتی و صنایع غیرمناسن و پوششی باستثنای مواد غذایی و دارویی بایستی با کسب مجوز از محیط زیست باشد.

برای کارگاههای مذکور بایستی طرح نقشه- مهندسی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی برسد. مراکز صنعتی، سطح اشنال ساختمان و میزان تراکم ساختمانی این مراکز بایستی از طریق راههای مذکور تعیین گردد.

۱۲-۵- استفاده های مجاز

- در منطقه انبارها احداث احداث جهت مواد غذایی ، صنعتی ، کالاهای ساختمانی و کشاورزی مجاز است .
- در این منطقه احداث فضای بزرگ ، پارکینگ ، سالن غذاخوری ، ساختمانهای نگهداری ، تاسیسات و تجهیزات و سایر خدمات مورد تبیاز مجموعه انبارها در حدهای مجاز است .

۱۲-۶- استفاده های مشروط

- احداث انبار مواد غذایی و سایر انبارها مستلزم طراحی و آماده سازی و کسب مجوز از محیط زیست می باشد .

۱۲-۷- استفاده های ممنوع

- احداث انبار مواد سوختی و محترقه و کالاهای اشغال زد در محوطه انبارها ممنوع است .
هرگونه استفاده از منطقه انبارها به جز موارد فوق ممنوع است .
- تبصره : سایر مقررات مربوط به صنایع و انبارها (مقررات تفکیک ، تراکم ساختمانی ، مقررات ساختمانی و ...) بایستی از طریق طرح آماده سازی تعیین گردد . بنابراین تفکیک این اراضی بدون مطالعات و طرح آماده سازی ممنوع است .

۱۲-۸- مقررات همچوواری

- کاربری انبارها بایستی در تمام افلاع زمین دارای حداقل ۱۰ متر فضای باز از حد فاصل مابین ساختمان و سایر زیربنای ساختمانها باشد .



۵-۱۳-۱-استفاده های مجاز

در کاربری پایانه احداث پایانه های باربری و مسافربری ، پمپ بنزین ، پارکینگ و فضای سبز مجاز است .

۵-۱۳-۲-استفاده های مشروط

احداث واحدهای تجاری ، خدمات ، تاسیسات و تجهیزات ، پذیرائی و چهانگردی و اداری اختصاصی برای مجموعه پایانه مشروط بر تمویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران مجاز است .

۵-۱۳-۳-استفاده های ممنوع

هرگونه استفاده از اراضی پایانه به جز موارد فوق ممنوع می باشد .

۴-۱۳-۴-خوابط مربوط به تفکیک زمین

میزان سطوح تفکیک برای هر واحد پایانه و یا کاربری های مجاز بایستی از طریق طرح ثنی - مهندسی مربوطه برای مجموعه استخراج و به تمویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران برسد .



محل احداث ساختمانهای مربوط به پایانه بایستی حداقل ۱۰ متر از مرز مالکیت دارای فاصله باشد . فاصله مذکور بایستی بحورت فضای باز و یا محل عبور سواره یا پیاده و یا فضای سبز باشد .

۴-۱- منطقه فضای سبز

۴-۱-۱- استفاده های مجاز

— در منطقه فضای سبز احداث گلخانه ، آبریزگاه ، بوته و وسایل بازی و سرگرمی کودکان مجاز است .
— در منطقه فضای سبز حاشیه شرقی جاده رشت - تهران کاربریهای تاسیسات و تجهیزات و آموزشی موجود است این کاربریها میتوانند در دوره طرح جامع به خود ادامه دهند .

۴-۱-۲- استفاده های مشروط

در منطقه فضای سبز احداث گلخانه ، آبریزگاه و بوته مشروط برآن است که حداقل $\frac{1}{10}$ از مجموع سطح هر قطعه فضای سبز را بخود اختصاص دهند .

۴-۱-۳- استفاده های ممنوع

استقرار هر کوئه کاربری به جزء اداره ذکر شده در فوق در منطقه فضای سبز ممنوع است .



۱۴-۴-۱ - حداقل اندازه قطعات

تفکیک اراضی منطقه فضای سبز مجاز نمی باشد.

۱۵-۴ - منطقه استحفاظی

منطقه استحفاظی دروضع موجود دارای کاربریها و عملکردهای متفاوتی است. دراین محدوده تعدادی روستا، شرکت دامپروری سپیدرود، کشتزارهای مختلف و تعدادی کارگاه و صنایع پراکنده نیز واقع شده است که شاغلین این مکانها عمدتاً از شهرنشست هستند بنابراین محدوده استحفاظی بادرنظر گرفتن فعالیت های اقتصادی که در آن صورت می گیرد وجود روستاهای وعبور جاده تهران - رشت به لakan درمعرض فعل و افعال فیزیکی مختلفی قرار دارد.

۱۵-۱ - استفاده های مجاز

در منطقه استحفاظی شهرنشست فعالیت های کشاورزی، احداث ساختمانهای مورد نیاز مزارع براساس آخرین مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران مجاز است.

۱۵-۲ - استفاده های مشروط

در محدوده روستاهای واقع شده در منطقه استحفاظی، احداث ساختمانهای مکونی، خدمات و کارگاه با موافقت بنیاد مسکن و جهاد ملی آن دستگذاری مجاز است.

درباغات و مزارع واقع شده در منطقه استحفاظی احداث واحدهای مسکونی مشروط بر رعایت مقررات زیر مجاز است .

— در هو قطعه باغ یا مزرعه فقط یک بنای مسکونی احداث گردد .

— حداقل سطح اشغال ساختمان درباغات برابر 15متر مربع ، حداقل سطح زیربنا در طبقات 300 متر مربع وحدات تعداد طبقات برابر 2 طبقه (به جز زیرزمین) می باشد .

— حداقل سطح اشغال ساختمان در مزارع برابر 25 متر مربع ، حداقل سطح زیربنا در طبقات 250 متر مربع وحدات تعداد طبقات برابر 2 طبقه (به جز زیرزمین) است .

— در منطقه استحفاظی حفرچاه عمیق و نیمه عمیق با کسب موافقت اداره کل کشاورزی استان مجاز است .

— در منطقه استحفاظی احداث واحدهای دامداری و مرغداری مشروط بر رعایت حداقل 1000 متر فاصله با محدوده قانونی شهر مجاز است .

۱۵-۵- استفاده های ممنوع

— در محدوده منطقه استحفاظی احداث هرگونه مکان صنعتی بزرگ ممنوع است .

— در محدوده منطقه استحفاظی احداث شهرک های مسکونی و مراکز خدماتی عمده ممنوع است .

— ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات تا عمق 15متر از بزرحدی راه در طرفین جاده های کمربرندی واقع در محدوده استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده های مذکور ممنوع است .

— احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راه های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حريم شهر بعمق 15متر از بزرحدی راه ، همچنین ایجاد راه های دسترسی هم سطح به جاده اصلی (به جز مواردی که در طرح جامع پیش بینی شده است) ممنوع است .



— کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی و منطقی و تجاری و خدماتی و نظایر آن ، موجود در دو طرف راههای اصلی واقع در محدوده استحفاظی می باشد به مجموعه های مرکز جدید (نواحی صنعتی و مکان های خدمات مرکز) منتقل گردند.

— آن قسمت از حريم راهها که در داخل محدوده قانونی و حريم استحفاظی شهر واقع می شود و اضافه بر عرض تواره و پیاده رو مورد نیاز می باشد . به منظور کمک به پاکیزگی و زیبائی منظورو و دی شهر و جلوگیری از بسازکردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حريم راه ، توسط شهرداری و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درخت کاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار گیرد .

۵-۱۶ - مقررات مشترک

۵-۱۶-۱ - تفسیر مزد های مناطق

منطقه استحفاظی : منطقه استحفاظی از سمت شامل ، شرق و غرب بافت شهر به لبه نهایی محدوده قانونی و از سمت جنوب به حريم کanal لاکان و محور جاده جیرده محدود می شود .

منطقه صنعتی : منطقه صنعتی در طرح جامع شامل سه مکان غیر متمحل با یکدیگر است که برای استقرار گروه های صنعتی مختلف پیش بینی گردیده است . در هویگ از مناطق مذکور طبقه ای خاص از صنایع ، با توجه به میزان آلودگیها و مزاحمت های شهری امکان استقرار خواهد داشت مناطق مذکور به شرح زیر است :

شهرگ صنعتی : این شهرگ در خارج از محدوده استحفاظی شهر ، در سمت غرب جاده تهران - رشت و با فاصله حدود ۱۰ کیلومتر از شهر رشت واقع گردیده است .



صنایع موجود : این صنایع در دروست جاده تهران سرث و بحورت خطی مستقر گردیده اند . این منطقه به اراضی کشاورزی محدود گردیده است .

ناحیه منتهی : ناحیه منتهی زمینی با مساحت حدود ۱۰۰ هکتار است که طرح جامع آنرا برای صنایع مزاحم شهری پیشنهاد نموده است . این اراضی از سمت شمال در فاصله حدود ۱۰۰۰ متری بافت موجود شهر ، از سمت غرب به جاده سنگر و از سمت شمال و شرق به خیابانهای پیشنهادی طرح جامع و از سمت جنوب به اراضی کشاورزی محدود است .

منطقه پایانه : این منطقه در درویشان و با فاصله از یکدیگر در طرح جامع برای کاربری پایانه باربری و مسافربری پیش بینی گردیده است .

منطقه مسکونی : این منطقه وسیعترین منطقه شهر محسوب میگردد که بوسیله محدوده قانونی شهر محدود گردیده است بافت مسکونی نیز منطقه تجاری - فرهنگی را در مرکز شهر احاطه نموده است .

منطقه تجاری : این منطقه به صورت چند منطقه غیرپیوسته با یکدیگر است . موقعیت این مناطق به شرح زیراست .
زیرمنطقه تجاری - فرهنگی : این منطقه شامل محدوده ای در مرکز شهر است که از سمت شمال به خیابان شریعتی ، از شرق به خیابان مطہری ، از جنوب به خیابان حاجی آباد و از سمت غرب به خیابان امام خمینی محدود است .

زیرمنطقه تجاری نواری : تجاری نواری شامل چند نقطه مراکز تجاری پیوسته حاشیه خیابانهای اصلی شهر است که در نیمه منطقه بندی نشان داده شده است .

زیرمنطقه خدمات شهری : خدمات شهری شامل دو مکان پیش بینی شده در سمت غرب و شمال شهر است که برای استقرار برخی از خدمات تجاری و کارگاهی پیش بینی گردیده است .

زیرمنطقه میدان تره بار و عمده فروشی : میدان تره بار و عمده فروشی شامل محل توزیع عمده تره بار و کالاهای عمده شهر است که در جنوب شهر است پیش بینی گردیده است . (میدان تره بار بحورت مستقل از پایانه های باربری پیش بینی گردیده است) .



تجاری مرکز (شهری) : تجاری مرکز شامل چند مکان پیش‌بینی شده در طرح جامع در محدوده شهراست که بخشی از خدمات شهری مربوط به مرکز شهر می‌تواند در آن مستقر گردد (به توضیحات صفحه ۵-۲۵ مراجعه شود) .

منطقه آموزشی : منطقه آموزشی شامل مکان‌های آموزش عالی است که در دو مکان واقع در جنوب شهرشت موجود بوده و یک مکان آن نیز در محدوده بافت شهر شامل پادگان نظامی بوده که کاربری آن در طرح جامع به آموزش عالی تغییرپذیرفته است .

منطقه درمانی : این منطقه شامل مواکز بیمارستانی و درمانی عمدۀ شهراست که دارای عملکرد استانی و شهری هستند و بصورت چند نقطه جدا از یکدیگر در بافت شهر موجود بوده و در چند نقطه دیگر نیز طرح جامع پیش‌بینی نموده است .

منطقه فرهنگی : منطقه فرهنگی شامل چند مکان وضع موجود پیش‌بینی شده طرح جامع است که بصورت غیرپذیرفته وجود از یکدیگر قرار دارند و دارای عملکرد استانی و شهری می‌باشند .

منطقه جهانگردی و پژوهشی : این منطقه شامل مرداب عینک واراضی هم‌جوار آن است که در طرح جامع برای جهانگردی و مکان تفریحی پیش‌بینی گردیده است .

منطقه ورزشی : منطقه ورزشی شامل چند مکان ورزشی عمدۀ استانی و شهری است که بصورت غیرپذیرفته وجود از یکدیگر موجود بوده و یا در طرح جامع پیش‌بینی گردیده است .

منطقه فضای سبز : این منطقه شامل بارک ها و فضاهای سبز شهری است که در جنوب وسط بافت شهر مشخص گردیده است .

منطقه پایانه : منطقه پایانه محل استقرار پایانه‌های باربری و مسافربری است که در دو نقطه غیرپذیرفته در جنوب شهرشت پیش‌بینی گردیده است .



۱۶-۲-۵. - قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- کلیه قطعاتی که قبل از اعلام این خوابط و مقررات تفکیک شده و به ثبت رسیده اند، کاربری قابل اجراء در آنها، کاربری پیش‌بینی شده طرح تفصیلی است و هرگونه عملیات ساختمانی احداثی در آنها می‌باشد متناسب با نوع کاربری مذکور باشد.

- چنانچه سطح قطعه تفکیک شده که به ثبت رسیده است کمتر از حد نصاب تعیین شده در این خوابط و مقررات باشد، طبق مقررات زیربایستی عمل گردد.

۱- در کاربری مسکونی در صورتیکه مساحت قطعه زمین ۷۵ مترمربع ویابیشتر باشد، احداث ساختمان مسکونی در آن بشرط مقررات تراکم تعیین شده بلامانع خواهد بود.

۲- در صورتی که مساحت قطعه کمتر از ۲۵ مترمربع باشد، یا بایستی با قطعات مسکونی هم‌جوار تجمعی گردد و یا اینکه تغییر کاربری یافته و به خدمات عمومی (به جز تجاری) تبدیل گردد.

۳- برای سایر کاربریهای سطح قطعه تفکیک شده و به ثبت رسیده قبل از اعلام این خوابط و مقررات چنانچه با حداقل سطح ها و یا ابعاد تعیین شده متأثرب باشد، احداث ساختمان در آن مشروط بر رعایت سایر مقررات آن نوع کاربری که در این خوابط و مقررات آمده است، بلامانع خواهد بود.



— کلیه ساختمانهایی که عملیات مربوط به احداث آنها قبل از اعلام این خواسته و مقررات آغاز شده است تابع مقررات زیر میباشد.

— در صورتیکه ساختمانهای در حال احداث با خواسته و مقررات طرح تفصیلی ویانواع کاربری پیشنهادی این طرح هماهنگی‌های لازم را دارا نباشند در صورت عدم مزاحمت محیطی و با موافقت شهرداری ادامه فعالیت آنها بلامانع است.

۵-۱۶-۲-۳ — شرایط ادامه کارکاربریهای ناهمانگ و محدودیتهای مربوط به آن

— کلیه کاربریهایی که دروضع موجوددارای فعالیت های منایر با کاربریهای پیشنهادی طرح تغییلی هستند ولی براساس مقررات طرح جامع قدیم قانونی بوده‌اند، در صورتی که درحریم های حفاظتی واقع نباشند و یا ادامه فعالیت آنها فاقد مزاحمت ها و خطرات محیطی باشد، ادامه کار آنها تا مرحله نوسازی ساختمان بلامانع است.

— برای این کونه ساختمانها دور پروانه تعمیر بلامانع است و دراستعلام جهت انتقال سند و خرید و فروش این نوع اماکن بایستی کاربری پیش بینی شده طرح تفصیلی و مقررات مربوط به آن اعلام شود.



۵-۱۷-۱ - فوابط مربوط به احداث پارکینگ های مشترک

- مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربریهای هم‌جواری توانند دارای پارکینگ مشترک باشند. مقررات این گونه پارکینگ ها به شرح زیر است.
- کلیه واحدهای استفاده کننده از پارکینگ مشترک بایستی در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه اماکن مربوطه دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد.
- فاصله مناسب عبارت از محلی است که در شاع حداکثر ۱۰۰ متری مکان مورد نظر قرار گرفته باشد.
- در صورتیکه نیاز پارکینگ به صورت مشترک تأمین گردد، سطح کل پارکینگ مورد نیاز کلیه واحدهای مربوطه از ۲۰٪ کاهش تخفیفی برخوردار خواهد گردید.
- از سطح مازاد پارکینگ مشترک اختصاصی نیز می توان بعنوان پارکینگ عمومی استفاده نمود.

۵-۱۷-۲ - پارکینگ های عمومی

- پارکینگ های عمومی که در حاشیه معابر و یا در عمق به صورت سرپوشیده و یا در فضای بازار احداث می گردند بایستی مطابق مقررات زیر باشند.
- دسترسی وسیطه نقلیه به پارکینگ بایستی سهل الوصول و بدون مزاحمت برای هم‌جواریها باشد.
- در صورتی که پارکینگ در سطح پاژین تراز همکف قرار داشته باشد، حداکثر شیب رامپ ۶٪ می باشد.



- حداقل عرض دهانه ورودی پارکینگ عمومی برابر ۶ متر است .
- حداقل ارتفاع سقف پارکینگ برابر ۴/۵ متر است .
- پارکینگ عمومی بایستی از شیرآب آتش نشانی و سایرتجهیزات لازم جهت اطفاء حریق برخوردار باشد .
- پارکینگ بایستی علاوه بردارابودن دسترسی سواره ، از محل عبورپیاده نیز برخوردار باشد .

۱۷۶۲-۵- خواص مربوط به پارکینگ های عمومی چند طبقه

- رعایت آثین نامه ۲۸۰۰ مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن " برای مقابله بازلزله در ساختمان پارکینگ های عمومی الزامی است .
- در موارد استثنایی در صورت رعایت موارد فنی برای مقابله با انفجار طوبت می توان از زیرزمین برای پارکینگ عمومی استفاده نمود .
- حداقل شرط عدد اطباقات پارکینگ بدون در نظر گرفتن زیرزمین شامل چهار طبقه است .
- حداقل ارتفاع هر طبقه برابر ۴/۵ متر می باشد .
- پیلوت بعنوان یک طبقه محظوظ می گردد .
- در مقابل هر طبقه پارکینگ عمومی می توان از ۲۰٪ مساحت کل زمین جهت کاربری تجاری استفاده نمود .
- نوع واحدهای تجاری حامل از کاربری پارکینگ بایستی با موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی باشد .
- حداقل شرط رامپ پارکینگ برابر ۶٪ است .
- حداقل عرض دهانه پارکینگ عمومی برابر ۶ متر است .



- حداقل عرض زمین پارکینگ عمومی چند طبقه برابر ۱۲ متر است .
- هر طبقه پارکینگ علاوه بر دسترسی سواره ، بایستی از مسیر عبور پیاده نیز برخوردار باشد .
- پارکینگ عمومی چند طبقه بایستی دارای شیرآب آتش نشانی و سایر تجهیزات برای اطفاء حریق باشد .
- هر طبقه پارکینگ بایستی از جان پناه مناسب برخوردار باشد .
- محل پارک وسایط نقلیه بوسیله اختلاف ارتفاع و یا ایجاد مانع بایستی از دیوارهای اطراف دارای حداقل ۱ متر فاصله باشد .
- پیش آمدگی برای ساختمان پارکینگ های چند طبقه ممنوع است . ایجاد پیش آمدگی در چهارچوب تجاری بلا مانع می باشد .
- در صورتی که پارکینگ در محل تقاطع معاابر واقع شده باشد، بایستی به اندازه $\frac{1}{10}$ مجموع عرض دو گذرداری پسخ باشد .
- حتی امکان پارکینگ عمومی بایستی از یک راه ورود و یک راه خروج برخوردار باشد چنانچه این راهها از یکدیگر جدا باشند ، در این صورت عرض هردهانه ورود و خروج برابر حداقل ۴ متر خواهد بود .

۵-۱۷-۴-۲ مساحت پارکینگ

- مساحت هر واحد پارکینگ باحتساب سطح رامپ برابر ۲۵ متر مربع می باشد .



۱۴۵- استفاده های مجاز

- ایجاد هرگونه سد معتبر در فضاهای باز همکانی بدون کسب مجوز از شهرداری ممنوع است .
 - محل فروش مواد غذائی به مورت موقت استفاده نمود .
 - از فضای باز همکانی در صورت موافقت شهرداری می توان بعنوان محل نمایش ، نمایشگاه موقت ، تکیه مراسم عزاداری
 - از فضای باز همکانی در صورت موافقت شهرداری می توان بعنوان محل نمایش ، نمایشگاه موقت ، تکیه مراسم عزاداری
 - عبور و ساخت نقلیه از نقاط خاصی از فضاهای باز همکانی مشروط بر موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی
 - پارک و ساخت نقلیه در محل هایی که توسط شهرداری در فضاهای باز تعیین شده است بلا مانع می باشد .
 - از فضای باز همکانی می توان بعنوان محل عبور و مرور پیاده استفاده نمود .

۲-۱۸۵ - خواسته مربوط به سازه های موقت

- هرگونه سازه ای که در فضاهای باز همکانی احداث گردد، بایستی جنبه موقت داشته و دارای دوره زمانی مشخصی باشد.
 - سازه های موقت احداثی در فضاهای باز همکانی نبایستی موجب تغییر و تحول سطح و یا فضای این کونه مکان هاشود.
 - سازه های احداثی موقت در فضاهای باز همکانی بایستی دارای جنبه عام المنفعه باشد.
 - سازه های احداثی موقت نبایستی موجب اختلال در عبور و مرور گردد.
 - سازه های احداثی موقت نبایستی ایجاد مزاحمت های محیطی برای کاربری های هم جوار نموده و یا آلودگی محیط را باعث



— ساختمانهای واقع شده در مجاورت فضاهای بازهمکانی بایستی امنیت عابرین و وسایط نقلیه را باتوجه به مشرفیت رعایت نمایند.

— رهانمودن آب ناشی از بارندگی و یا فاضلاب ساختمانها و اماکن واقع شده در هم‌جواری فضاهای بازهمکانی، بر سطح این فضاهای منوع است.

— ایجاد دست انداز و اختلاف ارتفاع در پیاده روی‌های سطح فضای بازهمکانی توسط ساختمانهای مجاور ممنوع است.

— تبصره : در صورتی که شب و اختلاف ارتفاع وجود داشته باشد، با استفاده از راه پله‌ای و یا شب ملائم به نحو مقتضی بایستی عمل کردد. بطوری که امکان دسترسی به مناسب ترین شکل ممکن فراهم کردد.

۵-۱۹ - خواص و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی و املاک مجاور

— کلیه بازشوها به ساختمان نسبت به املاک مجاور و فضاهای عمومی بایستی دارای حفاظ لازم برای جلوگیری از ایجاد خطر و سقوط اشیاء باشند.

— ایجاد بازشود مرز مالکیت با املاک مجاور تابع مقررات زیراست.

— بازشود مرز مالکیت های هم‌جوار (به جز فضاهای باز عمومی و متابر) بایستی به ترتیبی باشد که فاصله لازم (حداقل ۲ متر) از املاک مجاور رعایت گردد.

— مشرفیت بازشود برای املاک مجاور (به جز فضاهای باز عمومی و معابر) باید به حداقل ممکن برسد.



- بزرگ راه شهری: بزرگ راه شهری شامل جاده کمریندی در دو محور شمال و جنوب شهر است.
- شریانی درجه ۱: شریانی درجه ۱ در سطح شهر شامل خیابان اصلی اتصال دهنده مراکز مناطق شهری با یکدیگر است.
- شریانی درجه ۲: شریانی درجه ۲ در طرح تفصیلی اتصال دهنده نواحی و محله ها با یکدیگر است.
- جمع گننده: جمع و پخش گننده اصلی ترافیک بین خیابانهای محلی و شریانی درجه ۲ است.
- راههای محلی: این کونه راه های دسترسی مستقیم به انواع کاربریهای اعمق محلات را شامل می شود.

۵-۲۰-۱-۱- مقررات طبقه بندهی راههای و دسترسیها

۵-۲۰-۱-۱- تقاطع

- بزرگ راه شهری: تقاطع همسطح با بزرگ راه شهری ممنوع است. (به جز مواردی که در نتیجه های طرح جامع آمده باشد).
- شریانی درجه ۱: تقاطع همسطح با شریانی درجه ۱ بار عایت ضوابط فنی آزاد است.
- شریانی درجه ۲: تقاطع همسطح با شریانی درجه ۲ بار عایت ضوابط فنی آزاد است.

۵-۲۰-۱-۲- تعداد خطوط عبوری

- بزرگ راه: تعداد خطوط عبوری برای بزرگ راه حداقل به صورت ۲ خط رفت و ۳ خط برگشت خواهد بود (قطع شماره) .
- شریانی درجه ۱: تعداد خطوط عبوری برای شریانی درجه ۱ به صورت ۲ خط رفت و ۳ خط برگشت و یک خط عبور کنند و بیکرکینگ دیوهزلن خواهد بود (قطع شماره ۱).



— شریانی درجه ۲ : حداقل تعداد خطوط عبوری برای شریانی درجه ۲ بمورت ۳ خط رفت و ۲ خط برگشت خواهد بود (مقطع شماره ۱) .

— جمع و پخش کننده : حداقل تعداد خطوط عبور برای خیابانهای جمع و پخش کننده برابر ۴ خط رفت و ۲ خط برگشت و ۱ خط پارکینگ در هر طرف است .

۳-۲۵-۵- خطوط عبور دوچرخه و موتورسیکلت

— عبور دوچرخه و موتورسیکلت در مسیر بزرگ راه شهری ممنوع است .

— برای عبور دوچرخه و موتورسیکلت توصیه می شود که در حاشیه خیابانهای شریانی درجه ۱ و ۲ خطوط ویژه در نظر گرفته شود .

— رعایت مقررات مربوط به بخشنامه شماره ۸/۲۲۸ - ۱۴۹ را مورخ ۲۰/۱/۱۷ و همچنین بخشنامه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران برای مسیرهای مخصوص عبور دوچرخه در شهر الزامی است .

۴-۲۵-۵- حداقل عرض سواره رو

— بزرگ راه : حداقل عرض سواره رو برای بزرگ راه برابر $21 = 10/5 + 10/5 + 10/5$ متر می باشد (مقطع شماره ۱) .

— شریانی درجه ۱ : حداقل عرض سواره رو برای شریانی درجه ۲ برابر $21 = 10/5 + 10/5 + 10/5$ متر برای مسیر تندرو و ۱۲ متر (۶ متر برای هر طرف) برای مسیر کندرو می باشد (مقطع شماره ۲) .

— شریانی درجه ۲ : حداقل عرض سواره رو برای شریانی درجه ۲ برابر $21 = 10/5 + 10/5 + 10/5$ متر می باشد (مقطع شماره ۳) .



— جمع و پخش کننده: حداقل عرض سواره روبرای جمع و پخش کننده برابر $18 = 9+9$ متر خواهد بود (مقطع شماره ۴).

۵-۲۰-۱-۵-حداقل عرض پیاده رو

— حداقل عرض پیاده رو در خیابانهای بزرگ راه شهری و شیانی درجه ۱ برابر ۵ متر از هر طرف و حداقل عرض پیاده رو خیابانهای شیانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده برابر ۲ متر از هر طرف است.

۵-۲۰-۱-۶-حداقل فاصله بین تقاطع ها

— فاصله تقاطع هادر بزرگ راه شهری برابر $1/5$ کیلومتر است.

— فاصله تقاطع هادر شیانی درجه ۱ و درجه ۲ بترتیب حداقل 400 و 400 متر است.

— فاصله تقاطع هادر خیابان جمع و پخش کننده برابر حداقل 300 متر است.

۵-۲۰-۱-۷-حداقل عرض نسبت به طول میر

— معتبرین بست: حداقل عرض لازم برای معتبرین بست باطول 6 متروکمتر برابر 6 متر است.

— حداقل عرض لازم برای معتبرین بست باطول 61 الی 80 متر برابر 8 متر است.

— حداقل عرض لنجی و تبریزی معتبرین بست باطول 81 مترو بالاتر برابر 10 متر است.



— مسبرین باز: حداقل عرض لازم برای مسبرین بازی با طول ۸۰ متروکه تر برابر ۸۰ متر است.

— حداقل عرض لازم برای مسبرین بازی با طول ۸۱ متروکه بالاتر برابر ۱۰۰ متر است.

۵-۲۰-۱-۸- حداکثرشیب

— حداکثرشیب مجاز برای بزرگ راه شهری و شریانی های درجه ۱ و ۲ برابر ۶ درصد است.

— حداکثرشیب مجاز برای خیابانهای جمع و پخش کننده برابر ۸ درصد است.

— حداکثرشیب مجاز برای دسترسی های محله ای برابر ۱۰ درصد است.

۵-۲۰-۱-۹- عرض حریم مسبر

— عرض های لازم برای حریم های خیابانهای واقع شده در محدوده قانونی و محدوده استحفاظی در نقصه های طرح تفصیلی نشان داده شده است. این حریم ها لازم الاجرا می باشند.

۵-۲۰-۱-۱۰- پارک جهانگردی

— مقررات استفاده از اراضی این مکان بشرح زیر است:

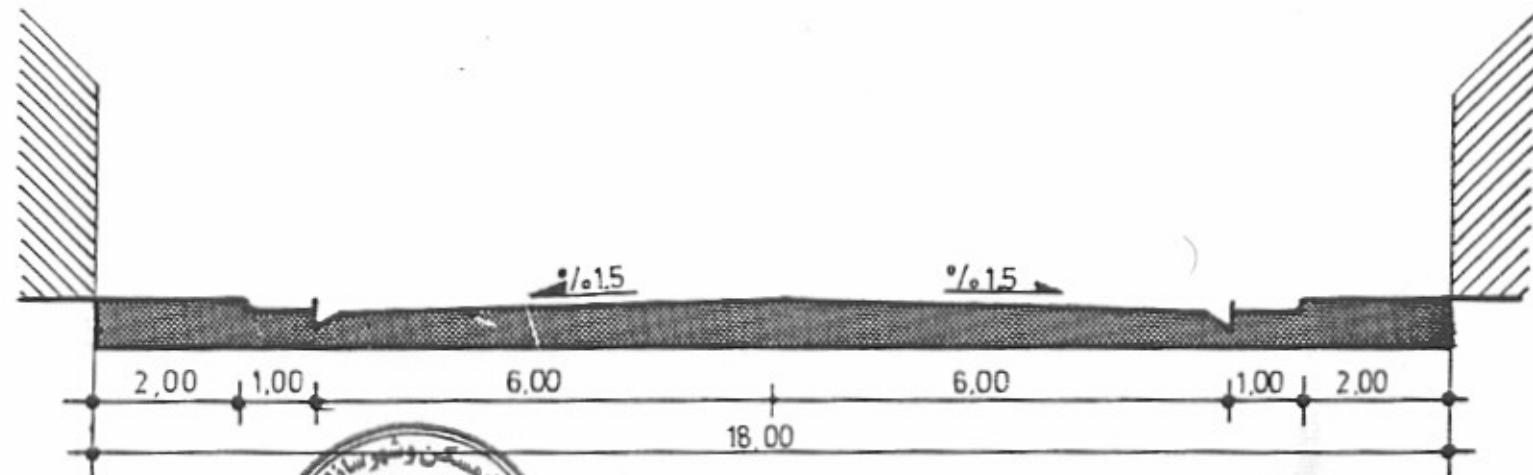
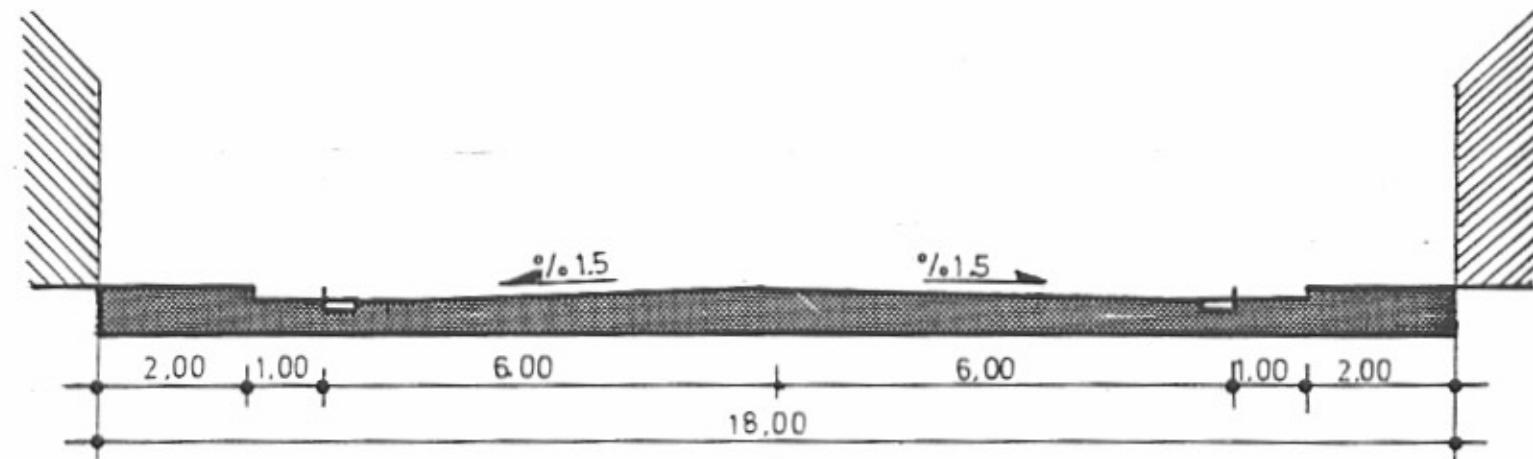
— در اراضی ساکاربری پارک جهانگردی احداث ساختمان به منظور تأمین سرویسهای بهداشتی و خدماتی واداری سور دنیا ز مجموعه



- ۱
- حداکثریه مساحت سطح کل آن مجاز است .
- ۲۰
- حداکثر تعداد طبقات این کونه مراکز شامل ۱ طبقه است .
- احداث زیرزمین در این مجموعه ممنوع است .
- نوع ساختمانهای خدماتی و اداری مجاز عبارتنداز : مراکز تجاری ، اداری ، تجهیزات شهری ، (آتش نشانی ، محل توزیع سوخت) مراکز فرهنگی (کتابخانه ، سالن نمایش ، سینما و نمایشگاه) و مراکز ورزشی .
- نصب چادر و احداث سوئیت (تا حد اکثر ۴ متر مربع مساحت زیربنا) تحت شرایط زیر مجاز است .
- محل استقرار هر واحد سوئیت و یا چادر بایستی حداقل دارای ۴ متر فاصله از دیگر واحدها باشد .
- شبکه مناسب جهت عبور و ساث نقلیه موردنیاز مجموعه پیش بینی گردد .

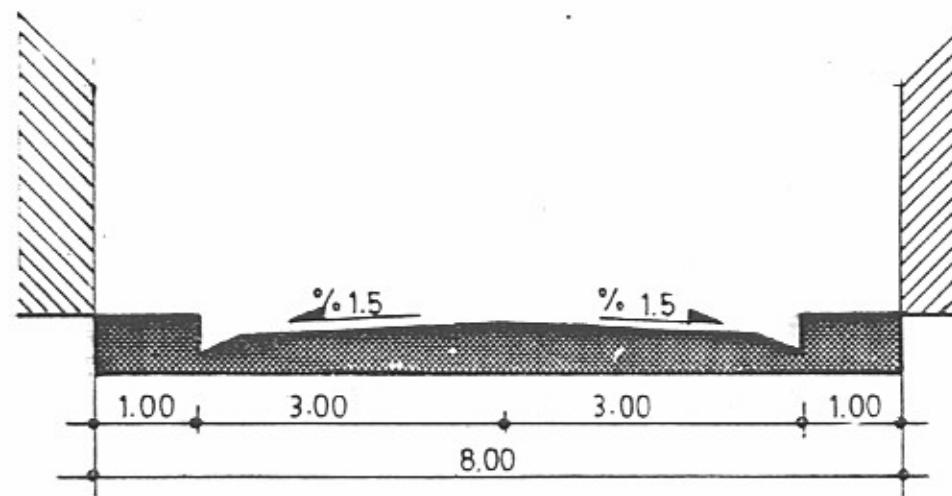
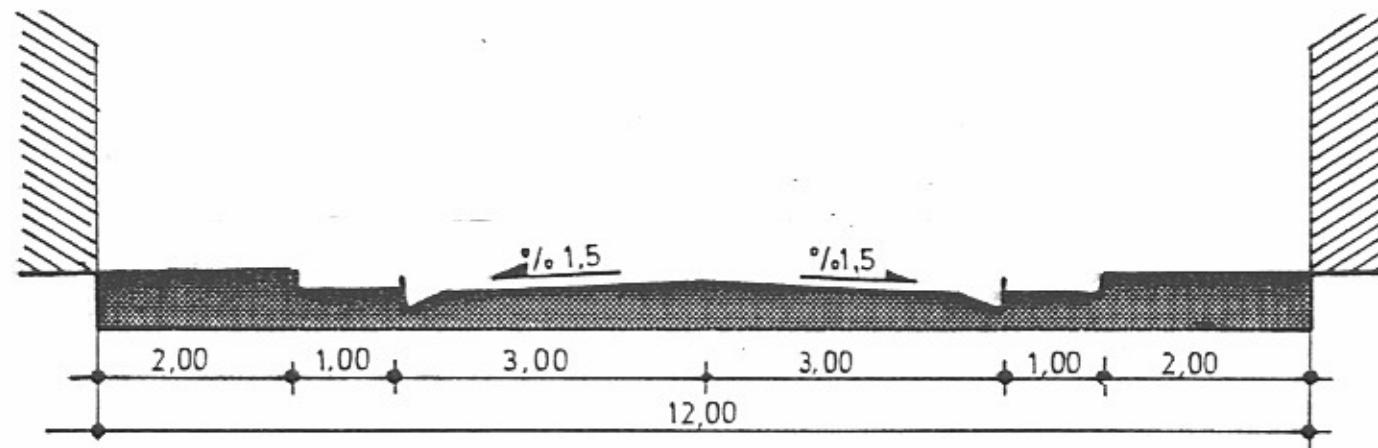


طرح جامع ، حوزه نفوذ و تنبیه رشت



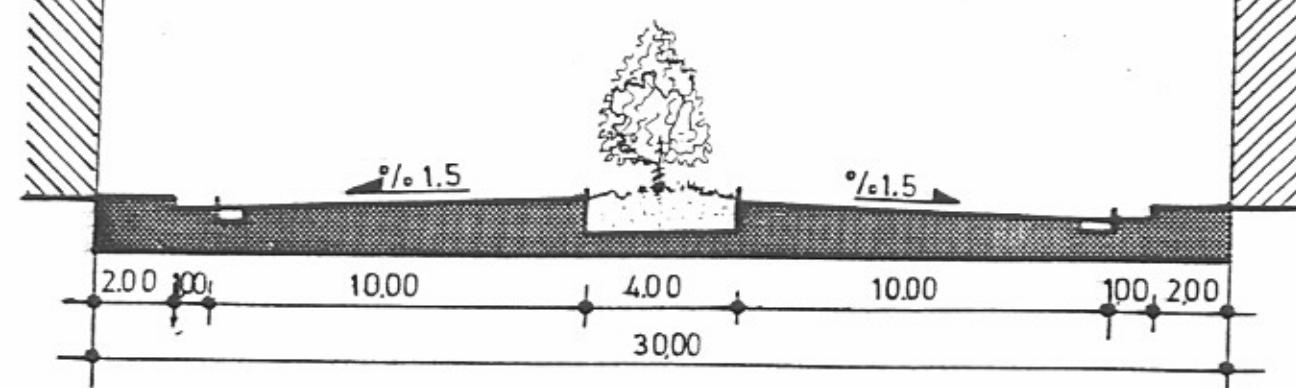
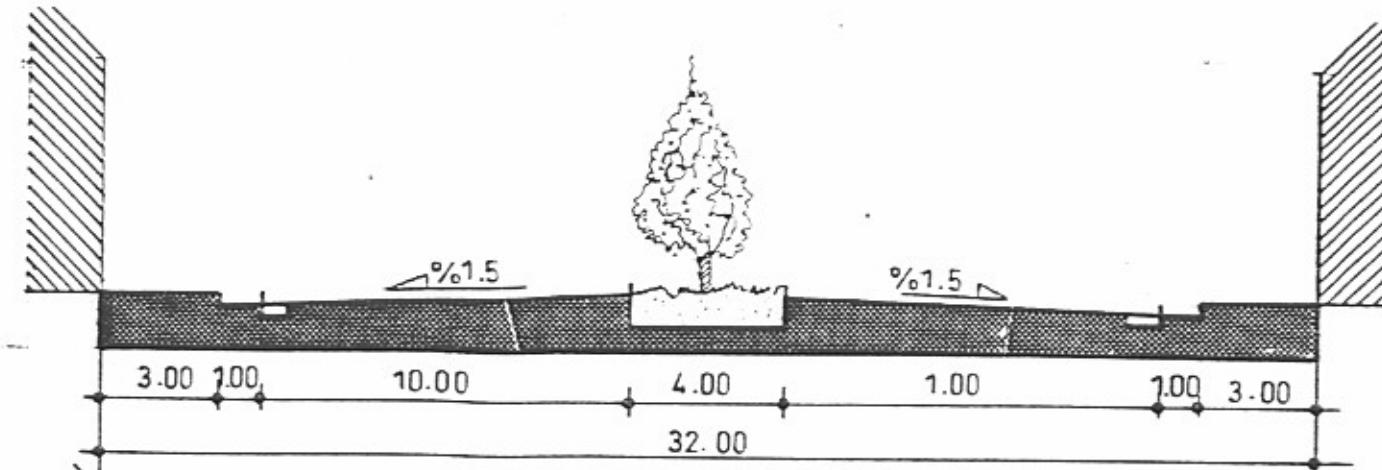
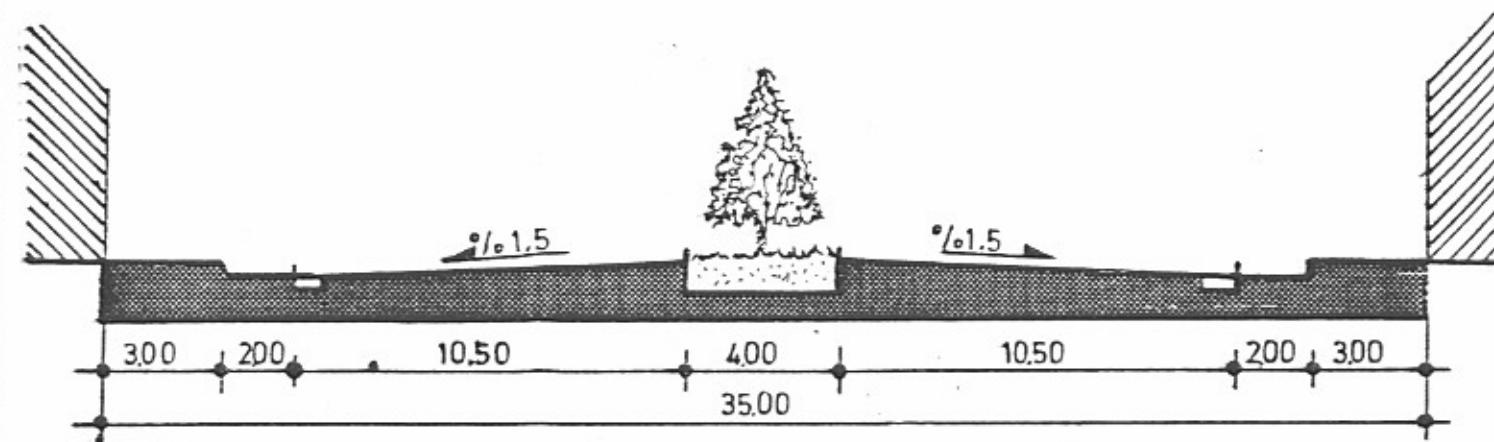
۵-۹۰

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تنعلی رشت



۵-۹۱

طرح جامع ، عزای نمود و تنبیه رشت

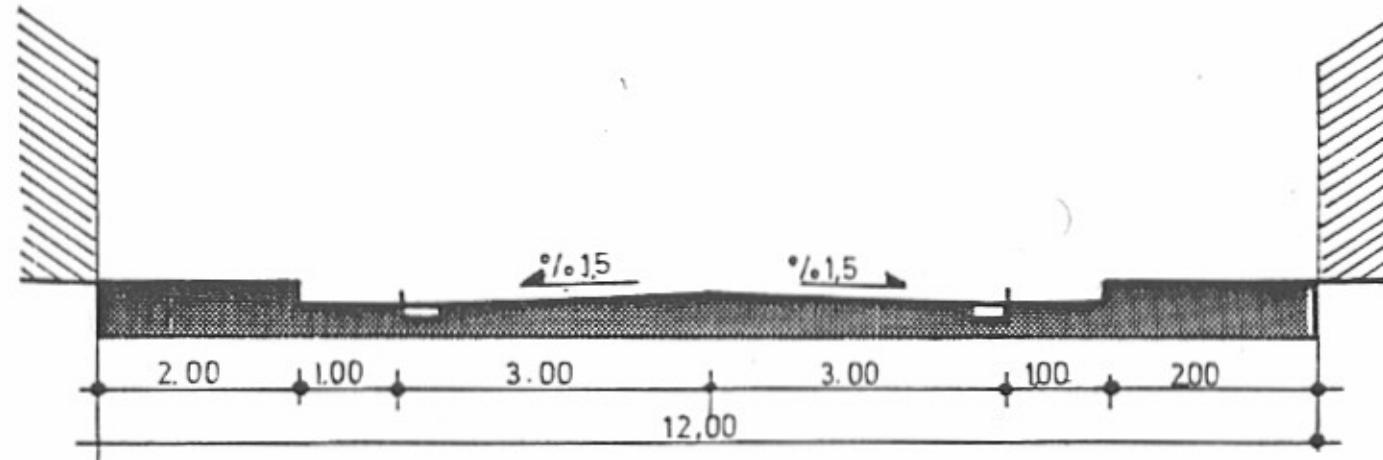
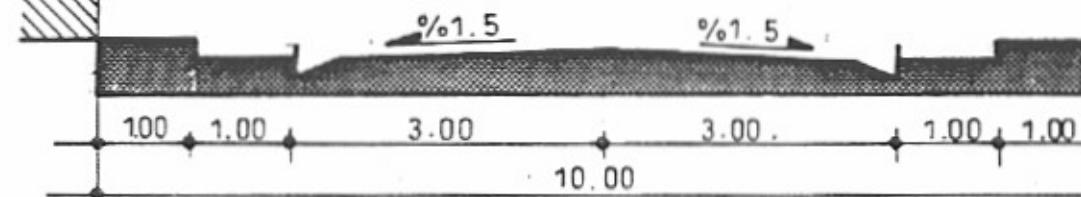


۵-۹۲

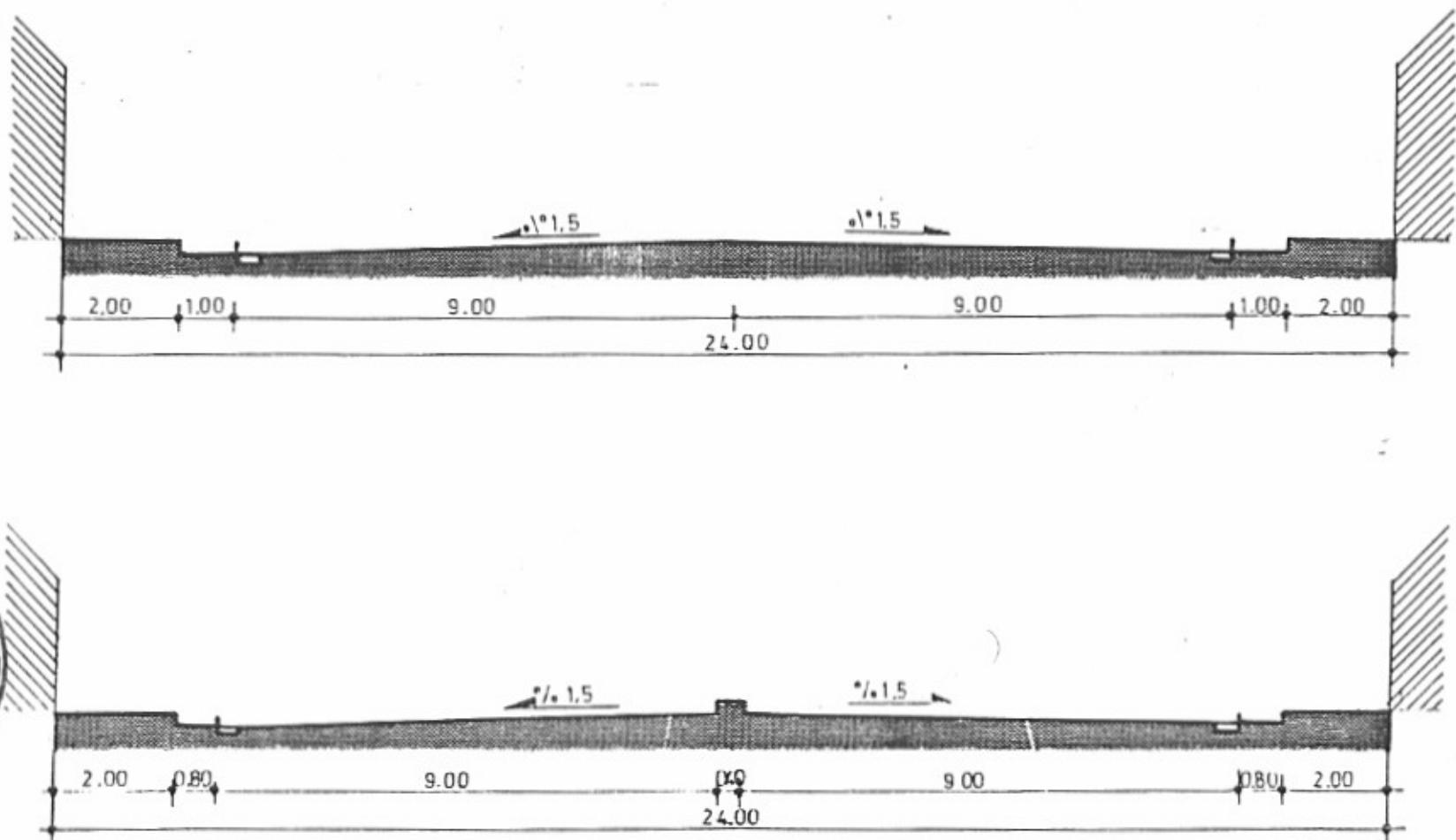
طرح جامع ، حوزه نفوذ و تغیلی رشت



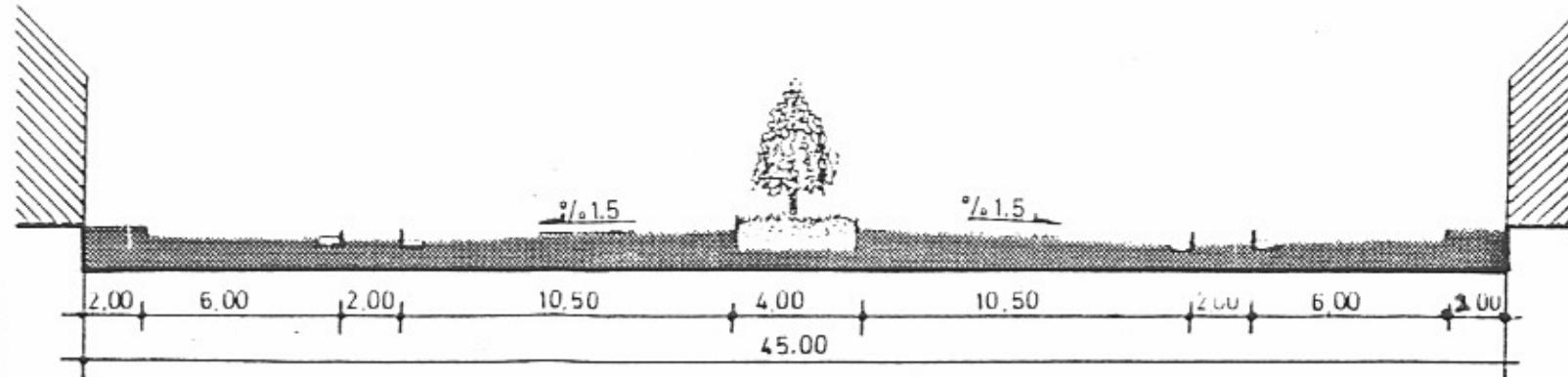
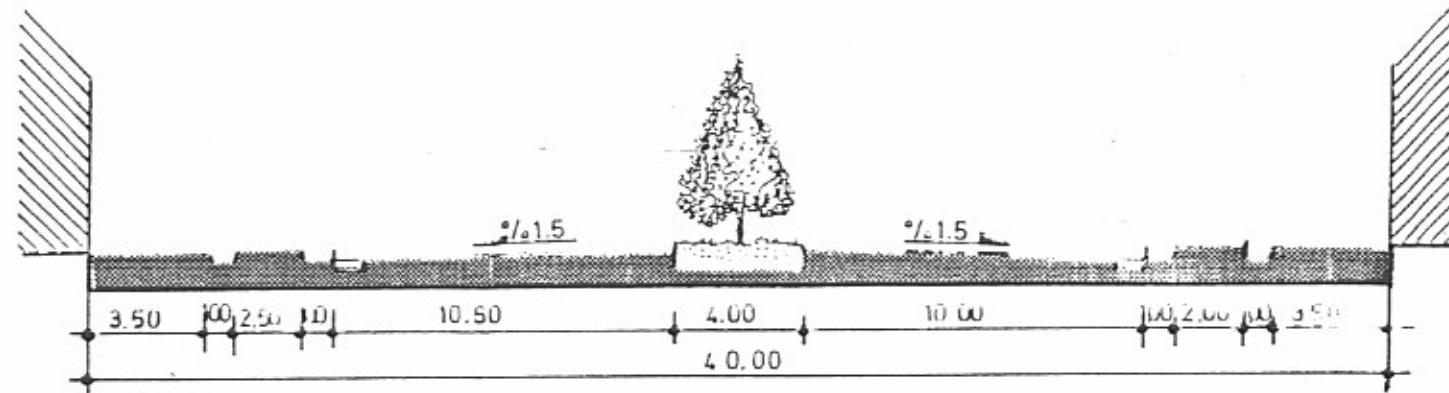
۵-۹۳



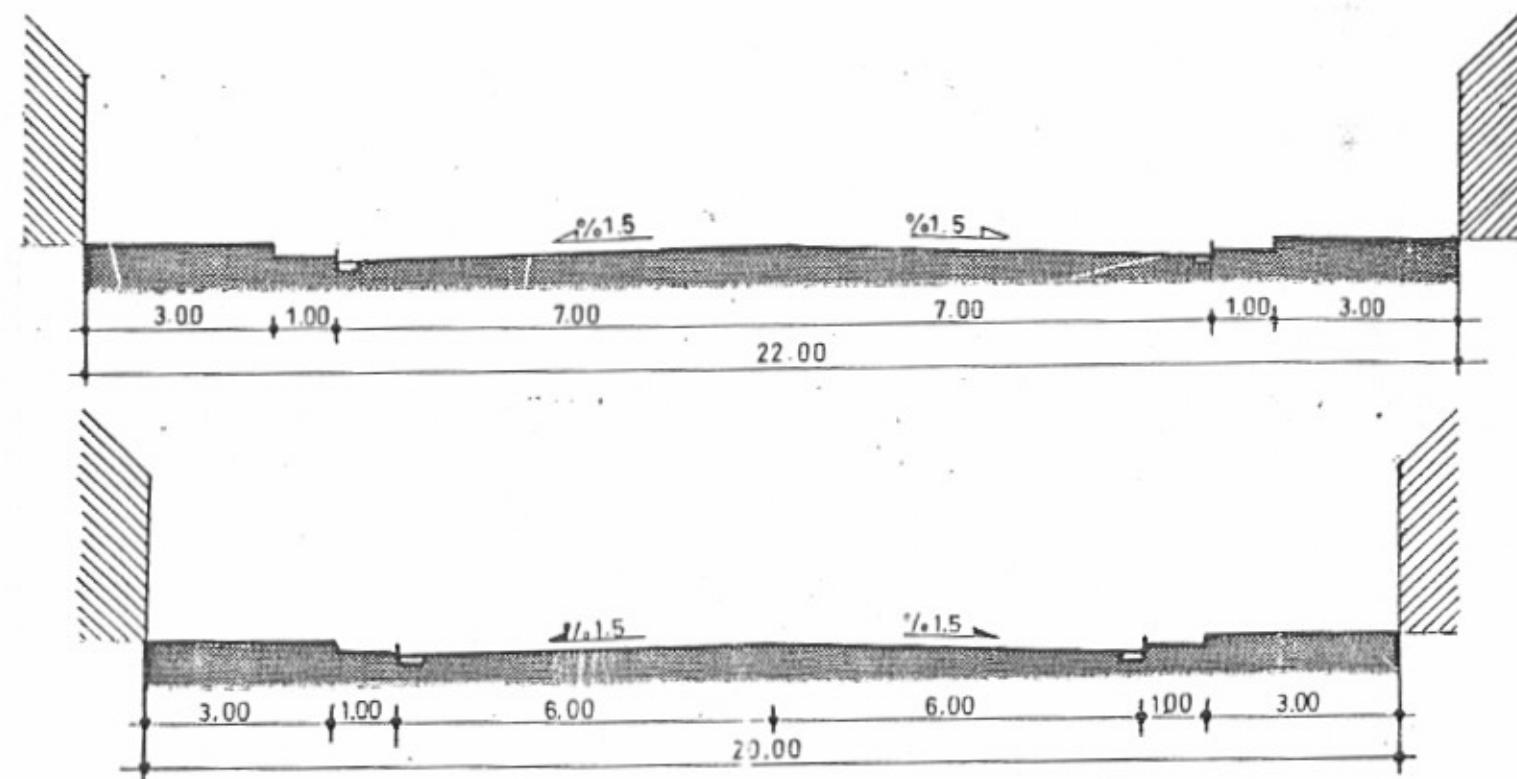
طرح جامع ، حوزه نفوذ و تبلیغی رشت



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تغییری رشت



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تنبلی رشت



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تغیلی رشت

