

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

شماره: ۹۵/۳۱/۲۳۳۶/ص

تاریخ: ۱۳۹۵/۱/۲۳

پیوست: ندارد

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس نوروزی  
معاون محترم شهرسازی و معماری شهرداری رشت  
موضوع: تامین پارکینگ در پهنه های M و S

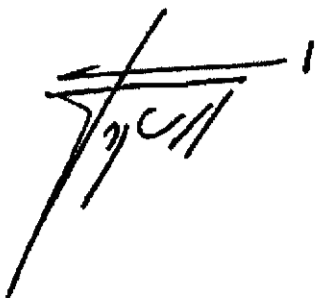
با سلام

احتراماً، پیرو نامه‌های شماره ۹۴/۳۱/۶۴۱۵۱/ص مورخ ۹۴/۱۰/۱۶ و ۹۵/۱۱/۱۱۴۰/ص مورخ ۹۵/۱/۱۱ با توجه به ابهامات موجود در ضوابط و مقررات جهت صدور پروانه ساختمانی و شرط استفاده از تراکم مجاز در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی و فعالیت (M و S) تامین پارکینگ است، بر اساس ضوابط پارکینگ مصوب طرح تفصیلی گذشته قابل تفکیک به تجاری منفرد و به صورت عوارض کسری پارکینگ قابل خریداری نبوده و بر اساس ابلاغیه شماره ۹۵/۱۱/۱۱۴۰/ص مورخ ۹۵/۱/۱۱ به شرح ذیل می‌باشد:

در پهنه M و S تامین پارکینگ شرط لازم و کافی برای استقرار فعالیتهای خدماتی پرمراجعه از جمله تجاری‌ها (انتفاعی- غیرانتفاعی) منطبق بر جدول شماره یک چکیده ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی رشت است. فعالیت‌های یاد شده نباید به تجاری منفرد یا نواری تفکیک گردد. پارکینگ‌های این دسته از فعالیت‌ها قابل خریداری نیست با این حال به منظور گشایش برای ادامه فعالیت‌ها در این کد پهنه‌ها ضوابط پرداخت عوارض صرفاً تا حداکثر میزان ۲۰٪ از کل واحدهای پارکینگ و نه یک واحد تجاری به صورت نقدی پذیرفتنی است و موارد بیش از آن باید با تامین پارکینگ توأم گردد. دستور فرمایید جهت رعایت موضوع در صدور پروانه‌های ساختمانی موضوع به شهرداری مناطق اعلام گردد.

خدیجه انشاء

مدیر شهرسازی و معماری



شماره:	۱۱۴۰۵۵
تاریخ:	۹۵-۱-۲۳

نامه بدون مهر برجسته فاقد وجاهت قانونی می باشد.

میدان شهید انصاری- ابتدای خیابان گلزار - ساختمان شماره ۲

تلفن گویا: ۳۳۱۱۲۰۱۲-۳۳۱۱۰۰۹۲-۳۳۱۱۰۰۴۹ (۰۱۳)

www.Gilan.mrud.ir

SMS: ۱۰۰۰۰۰۱۴۱

رشت: میدان دکتر حشمت - ساختمان شماره ۱

تلفن: ۳۳۲۲۰۶۴-۷ - فکس: ۳۳۲۲۰۰۵۷ (۰۱۳)

Email: infor\_gilan@mrud.gov.ir

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

شماره: ۹۵/۳۱/۲۹۴۸/ص

تاریخ: ۱۳۹۵/۱/۲۶

پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس نوروزی

معاون محترم شهرسازی و معماری شهرداری رشت  
موضوع: صدور پروانه ساختمانی با تراکم کمتر از حداکثر تراکم مجاز

با سلام

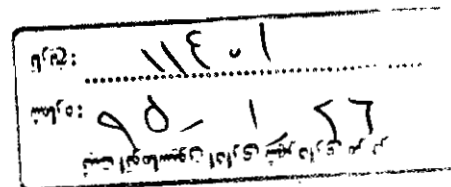
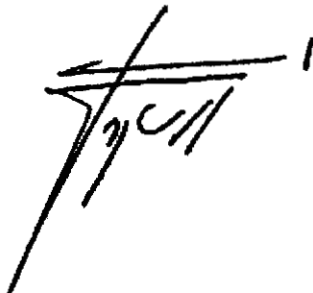
احتراماً، بازگشت به نامه شماره ش.ر-۱۷۷۶۷۷-۱۳۹۴ مورخ ۹۴/۱۰/۳۰ درخصوص پاره‌ای از ابهامات، درخصوص بند ۲ مبنی بر امکان صدور پروانه ساختمانی با تراکم کمتر از حد مجاز به طور مثال در پهنه M صرفاً به صورت تجاری در حد ۳۰٪ به استحضار می‌رساند؛ در جداول صفحات ۱۷، ۲۲ و ۲۵ چکیده ضوابط و مقررات ساختمانی طرح تفصیلی مصوب شهر رشت حداکثر تراکم مجاز و تراکم پایه برای هر کاربری مشخص شده است که تراکم پایه مندرج در جداول فوق‌الذکر برای پهنه‌های S و R، M حداقل تراکم ساختمانی جهت صدور پروانه ساختمانی (صرفاً به صورت مسکونی) است.

برای پهنه‌های M و R (در صورتی که کاربری تثبیت شده نداشته باشد) حداقل تراکم ساختمانی جهت صدور پروانه ساختمانی تراکم پایه مندرج در جداول فوق‌الذکر (صرفاً به صورت مسکونی) است.

سهم مجاز فعالیت تجاری (فروش کالا) در پهنه فعالیت (S) و نسبت بین فعالیت‌های مجاز در پهنه مختلط (M) در جدول تعیین شده است. در پهنه مختلط درصدی از تراکم باید به سکونت اختصاص یابد و مابقی می‌تواند به صورت فعالیت (تجاری-اداری-خدماتی) مورد استفاده قرار گیرد. بر این اساس صدور پروانه ساختمانی به صورت تجاری صرف در پهنه M مجاز نمی‌باشد.

خدیجه انشاء

مدیر شهرسازی و معماری



نامه بدون مهر برجسته فاقد وجاهت قانونی می‌باشد.

میدان شهید انصاری - ابتدای خیابان گلزار - ساختمان شماره ۲

تلفن گویا: ۳۳۱۱۲۰۱۲ - ۳۳۱۱۰۰۹۲ - ۳۳۱۱۰۰۴۹ (۰۱۳)

www.Gilan.mrud.ir

SMS: ۱۰۰۰۰۱۴۱

رشت: میدان دکتر حشمت - ساختمان شماره ۱

تلفن: ۷-۳۳۳۲۳۰۶۴ - فکس: ۳۳۳۲۰۰۵۷ (۰۱۳)

Email: infor\_gilan@mrud.gov.ir

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

شماره: ۹۵/۱۱/۱۱۴۰

تاریخ: ۱۳۹۵/۱/۱۶

پیوست:

بسمه تعالی

اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل

جناب آقای دکتر ثابت قدم

شهردار محترم رشت

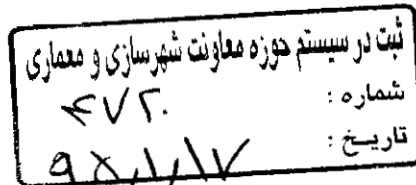
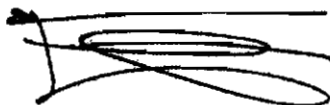
موضوع: درخصوص ابهامات موجود جهت صدور پروانه ساختمانی بر اساس طرح تفصیلی مصوب منطقه یک و چهار

با سلام

احتراماً، پیرو ابلاغ طرح تفصیلی مناطق یک و چهار رشت و چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی و نیز ابهامات موجود در نحوه بهره برداری از ضوابط مورد نظر، به پیوست پاسخ مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی رشت که تمامی صفحات ممهور به مهر دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ (شامل ۴ برگ) به شرح ذیل جهت رعایت مفاد آن در صدور پروانه ساختمانی ارسال می گردد. بدیهی است مشروح ضوابط به صورت مجلد با جزییات تکمیلی متعاقباً ابلاغ خواهد شد.

- تصویر نامه شماره ۹۴/۴۹۸۳ مورخ ۹۴/۱۲/۱۶ مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی رشت در ۳ برگ شامل ۷ بند درخصوص پلاکهای دارای عقب نشینی و تامین پارکینگ در پهنه های S و M و نیز بازگشت به نامه شماره ش ر-۱۹۱۷۷۳-۱۳۹۴ مورخ ۹۴/۱۱/۱۸ درخصوص سطح بالکن مزاد بر ۳۰٪، و غیره.
- تصویر نامه شماره ۹۴/۴۶۳۳ مورخ ۹۴/۱۲/۲۲ مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی رشت، بازگشت به نامه شماره ش ر-۱۹۳۷۵۶-۱۳۹۴ مورخ ۹۴/۱۱/۱۸ درخصوص پهنه T-G.

علی خاوری  
مدیرکل



رونوشت:

جناب آقای مهندس نوروزی، معاون محترم شهرسازی و معماری شهرداری رشت - استحضار

نامه بدون مهر برجسته فاقد وجاهت قانونی می باشد.

میدان شهید انصاری - ابتدای خیابان گلزار - ساختمان شماره ۲

تلفن گویا: ۳۳۱۱۲۰۱۲-۳۳۱۱۰۰۹۲-۳۳۱۱۰۰۴۹ (۰۱۳)

www.Gilan.mrud.ir

SMS: ۱۰۰۰۰۰۱۴۱

رشت: میدان دکتر حشمت - ساختمان شماره ۱

تلفن: ۷-۳۳۳۲۳۰۶۴ - فکس: ۳۳۳۲۰۰۵۷ (۰۱۳)

Email: infor\_gilan@mrud.gov.ir



شماره: ۹۴/۴۹۸۳  
تاریخ: ۹۴/۱۲/۱۶  
پست: AIT

۹۴، ۱۲، ۱۶  
۹۴، ۱۲، ۱۶  
۹۴، ۱۲، ۱۶  
تکبار

بسمه تعالی

سرکار خانم مهندس خدیجه انشاء

مدیر محترم شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

موضوع: انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی شهر رشت - ضوابط و مقررات ساختمان و شهرسازی

احتراماً،

پیرو نامه‌ی شماره ۹۴/۴۱۶۲ به تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۱۶ این مهندسين مشاور و با عنایت به مفاد مذاکرات به عمل آمده در جلسه روز پنجشنبه به تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۳ در دفتر آن مدیریت محترم، جمع بندی آخرین نقطه نظرات به منظور اعمال در ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر رشت به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

- ۱- در خصوص پلاک‌های در معرض تعریض - بدون تردید اعمال تعریض در قطعات مجاور گذرهای کم عرض و یا با ارزش ترافیکی پایین‌تر به افزایش ارزش ملک منتج می‌شود. از این رو اعمال اصلاحی بر این قطعه‌ها در عرف کشور پذیرفتنی است. با این حال به منظور ایجاد وحدت رویه و سرعت بخشی به موضوع نوسازی و ایجاد گشایش، پیشنهادهای این مهندسين مشاور در قالب موارد زیر قابل ارائه است.  
۱-۱- در خصوص قطعات مالکیتی که تا ۵۰ درصد مساحت آن‌ها در معرض گشایش گذر قرار می‌گیرد و در صورتی که میزان مساحت باقی‌مانده کم‌تر از ۱۲۰ مترمربع نشده و شامل موارد مندرج در جدول شماره ۵ چکیده ضوابط نگردد با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی از جمله تأمین پارکینگ، سرانه فضای باز به ازای هر واحد و تأمین کدپهنه قابل اعمال همان کدپهنه قبل از اعمال عقب‌نشینی است.
- ۲-۱- در صورتی که میزان باقیمانده مساحت از حداقل مساحت ساخت و ساز کم‌تر نباشد برای کدپهنه‌های سه گانه، موارد زیر برقرار است:  
الف- پهنه‌ی مسکونی (R) - مجوز ساخت تا سقف تراکم مجاز ساختمانی مندرج در نقشه‌های طرح تفصیلی مشروط به تأمین پارکینگ و فضای باز قطعه (در هر صورت تعداد واحد مجاز مسکونی به دلیل محدودیت تأمین پارکینگ و فضای باز می‌تواند کاهش یابد و واحدها دوبلکس و یا مانند آن احداث شود).

دفتر مرکزی: تهران، ملاصدرا، خیابان شیراز جنوبی، خیابان گرمسار شرقی، شماره ۱۴، کدپستی ۸۳۸۶۱-۱۴۳۵۸  
تلفن: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۵۸۸ ۲۷  
(+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳۸۲ ۴۱  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳۱۳ ۹۹

دفتر اصفهان: اصفهان، خیابان محتشم کاشانی، کوچه سیروس شمالی، بزم بست کله، پلاک ۱۱۸، کدپستی ۸۳۱۷۱-۸۱۷۵۸  
تلفن: (+۹۸ ۲۱) ۳۶۲۵ ۷۴ ۲۱، ۲۳  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۳۶۲۷ ۴۰ ۱۰

WEB SITE: WWW.NJP-ARCH.COM  
Email: info@NJP-ARCH.COM



شماره: NO: .....  
تاریخ: DATE: .....  
پیوست: ATT: .....

ب- پهنه‌ی مختلط (M) - تمامی زیربنای مجاز تا سقف تعیین شده در نقشه‌های طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط همچون تامین پارکینگ و ... و ضرورت انطباق با عرض معبر مجاور می‌تواند به کد پهنه‌ی S (فعالیت) تغییر کند. این تغییر با توجه به مقیاس و عملکرد کدپهنه باید صورت گیرد. که شامل موارد زیر است.

M۲۱۲	M۲۱۱	M۱۲۲	M۱۲۱	M۱۱۵	M۱۱۴	M۱۱۳	M۱۱۲	M۱۱۱	کد پهنه طرح تفصیلی
S۱۲۲	M۲۱۱	S۲۱۳	S۱۲۳	S۲۱۳	S۱۱۲	S۱۲۳	S۱۲۲	S۱۲۱	کدپهنه قابل ارتقا

پ- پهنه‌ی فعالیت (S) - تراکم پایه از ۸۰ درصد به حداکثر ۱۵۰ درصد افزایش یابد.  
تبصره: در خصوص قطعه‌های مالکیت با کدپهنه‌های S و M که در معرض گشایش معبر قرار می‌گیرند (در برخی از این کدپهنه‌ها احداث واحدهای فعالیتی در طبقه همکف با کد ارتفاعی ۵۴۰ سانتی‌متر نسبت به کف معبر مجاور و احداث نیم طبقه با مساحت سی درصد سطح اشغال وفق ضوابط مجاز بوده است). امکان افزایش سطح بالکن (نیم طبقه داخل واحد فعالیتی) تا میزان ۵۰ درصد سطح اشغال این واحدها (۲۰ درصد مزاد بر آنچه که در ضوابط آمده است) با تشخیص شهرداری وجود دارد.

۲- قطعات مالکیت در معرض گشایش بیش از ۵۰ درصد؛ طرح در کمیته کارشناسی کمیسیون ماده ۵ و راه‌حلی با توجه کامل به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و الزامات آن از جمله تامین پارکینگ و سطح اشغال حداکثر ۸۰ درصدی.

۳- در خصوص پلاک‌های پهنه‌ی مسکونی R در بر خیابان‌ها با عرض حداقل ۲۰ متر و بیش از آن احداث واحدهای فعالیتی در صورت محدود و تنها در یک‌باب واحد تجاری با مساحت ۲۴ مترمربع با حداقل بر ۴ متر به شرط موارد زیر:

۱-۳. حداقل مساحت قطعه‌ی مالکیت ۳۰۰ مترمربع باشد.

۲-۳. استقرار این واحدهای فعالیتی در خیابان‌های با عرض ۴۵ متر و بیشتر تنها در صورت وجود کندروی موجود امکان‌پذیر است.

دفتر مرکزی: تهران، ملاصدرا، خیابان  
شیراز جنوبی، خیابان کریمسار شرقی،  
شماره ۱۴، کدپستی ۸۳۸۶۱-۱۴۳۵۸  
تلفن: ۰۲۷ ۸۸۰۵۸۸۰۲۱ (+۹۸)  
(+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳۸۲۴۱  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳۱۳۹۹

دفتر اصفهان، اصفهان، خیابان محتشم  
کاشانی، کوچه سیروس شمالی، بر بست گلها،  
پلاک ۱۱۸، کد پستی ۸۳۱۷۱-۸۱۷۵۸  
تلفن: ۰۲۳ ۲۱۳۲۵۷۲ (+۹۸ ۳۱)  
فاکس: ۰۱۰ ۳۶۲۷۴۰ (+۹۸ ۳۱)



شماره: ۹۴/۴۶۳۳  
NO: .....  
تاریخ: ۹۴/۱۲/۲۲  
DATE: .....  
پیوست: .....  
ATT: .....

بسمه تعالی

سرکار خانم مهندس خدیجه انشاء

مدیر محترم شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

موضوع: انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی شهر رشت - کد پهنه T-G

احتراماً،

بازگشت به نامه‌ی شماره ۹۴/۳۱/۷۲۷۱۹/ص به تاریخ ۹۴/۱۱/۲۷ در خصوص درخواست شهرداری رشت در خصوص کد پهنه T-G همان گونه که مستحضر هستند. شهر رشت دچار کمبود بسیار جدی فضای سبز به ویژه تجهیز شده است. از این رو در طرح تفصیلی T-G در اراضی غیر دولتی تثبیت شد. بررسی‌های تکمیلی نشان می‌دهد که در بخش‌هایی از منطقه ۴ (به ویژه در ضلع شمال شرقی آن) شمال پاسکیاب - این کد پهنه باید به G تغییر داده شود که این مهم در اسناد نهایی اعمال خواهد شد. و اما در خصوص سایر قطعات - هرگونه تعامل و مذاکره بین شهرداری و مالک یا مالکان باید به صورت یکپارچه و نه فرادا صورت گیرد به صورتی که اگر شهرداری توان مالی برای تحقق کل کد پهنه به فضای سبز تجهیز شده را نداشته باشد. می‌تواند در قالب یک توافق نامه حداکثر تا میزان ۳۰ درصد (وفق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری) نسبت به اختصاص بخشی از کل قطعه به مسکونی با کد مسکونی مجاور به مجموعه‌ی مالکان اقدام نموده و مابقی را به صورت فضای سبز تجهیز شده در اختیار ساکنان این محدوده قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام باید به صورت یکپارچه و سازمان یافته به انجام رسد و توافق با یک مالک و رها کردن بقیه‌ی قطعه به هیچ‌روی توصیه نمی‌شود.

بااحترام

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

حمید میرمیران

مدیرعامل

۹۴/۱۱/۲۲  
۹۴/۳۱/۷۲۷۱۹

دفتر مرکزی: تهران - ملاصدرا، خیابان  
شمیران جنوبی - خیابان کرمانشاه شرقی.  
شماره ۱۴. کدپستی ۸۳۸۶۱-۱۴۳۵۸  
تلفن: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۵۸۸۲۷  
(+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۲۸۲۴۱  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳۱۳۹۹  
دفتر اصفهان: اصفهان، خیابان محتشم  
کاشانی، کوچه سیروس شمالی، بن بست گلها.  
پلاک ۱۱۸. کد پستی ۸۳۱۷۱-۸۱۷۵۸  
تلفن: (+۹۸ ۲۱) ۳۶۲۵۷۴۲۱۳۳  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۳۶۲۷۴۰۱۰

WEB SITE: WWW.NJP-ARCH.COM  
Email: info@NJP-ARCH.COM



شماره: NO: .....  
تاریخ: DATE: .....  
پیوست: ATT: .....

- ۳-۳. احداث واحد فعالیتی صرفاً در محل توده‌ی ساخت وجود دارد. به عبارتی جابه‌جایی توده‌ی ساخت به منظور احداث واحد فعالیتی (از عمق به بر مجاور گذر) مطلقاً ممنوع است.
- ۳-۴. تأمین پارکینگ به ازای واحد فعالیتی در قطعه‌ی مالکیت الزامی و ضروری است و امکان خرید و یا حذف آن به هیچ روی وجود ندارد.
- ۳-۵. نوع فعالیت قابل استقرار در این دسته از فعالیت‌ها تنها شامل موارد مندرج در فعالیت‌های مجاز در جدول ISIC مندرج در ضوابط و مقررات این طرح در مقیاس محله‌ای - ناحیه‌ای است.
- ۴- در خصوص ضوابط پارکینگ در پهنه‌های M و S - تأمین پارکینگ شرط لازم و کافی برای استقرار فعالیت‌های خدماتی پر مراجعه از جمله تجاری‌ها (انتفاعی - غیرانتفاعی) منطبق بر جدول شماره یک چکیده ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی رشت است. فعالیت‌های یاد شده نباید به تجاری منفرد یا نواری تفکیک گردد. پارکینگ‌های این دسته از فعالیت‌ها قابل خریداری نیست با این حال به منظور گشایش برای ادامه‌ی فعالیت‌ها در این کد پهنه‌ها - ضوابط پرداخت عوارض صرفاً تا حداکثر میزان ۲۰ درصد از کل واحدهای پارکینگ و نه یک واحد تجاری به صورت نقدی پذیرفتنی است و موارد بیش از آن باید با تأمین پارکینگ توأم گردد. چگونگی تأمین پارکینگ در دفترچه‌ی ضوابط آمده است.
- ۵- سطح مجاز نیم‌طبقه (بالکن) در فضاهای فعالیتی در کدپهنه‌های مربوطه جزو مساحت مورد محاسبه برای تأمین پارکینگ مورد نیاز فعالیت مذکور محسوب نگردد.
- ۶- در قطعات با کد پهنه M چنانچه عرض قطعه از ۸ متر کم‌تر باشد، تبدیل کل کدپهنه به پهنه R (مسکونی) معادل ارتفاع کد کاربری هم‌جوار (با شرط حدنصاب مساحت قطعه) بلامانع است.
- ۷- در کلیه قطعه‌های دوبر یا دو نبش که یکی از معابر مجاور شریانی است، احداث درب پارکینگ تنها از طریق معبر فرعی باید صورت گیرد.

با احترام

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

حمید میرمیران

مدیرعامل

دفتر مرکزی: تهران - ملاصدرا - خیابان  
شیراز جنوبی، خنایان کرمسار شرقی،  
شماره ۱۴، کدپستی ۱۳۳۵۸-۸۳۸۶۱  
تلفن: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۵ ۸۸ ۲۷  
(+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳ ۸۲ ۳۱  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۸۸۰۳ ۱۳ ۹۹

دفتر اصفهان: اصفهان، خیابان محتشم  
فاشانی، کوچه سیروس شمالی، بن بست گلها،  
پلاک ۱۱۸، کد پستی ۸۱۷۵۸-۸۳۱۷۱  
تلفن: (+۹۸ ۲۱) ۳۶۲۵ ۷۳ ۲۱، ۲۳  
فاکس: (+۹۸ ۲۱) ۳۶۲۷ ۳۰ ۱۰

WEB SITE: WWW.NJP-ARCH.COM  
Email: info@NJP-ARCH.COM