



خوابط و مقررات منطقه‌بندی احداث بنا و توسعه کالبدی شهر رشت

طرح تفصیلی شهر رشت

ایران آمایش

معهدهای سدن عثّا اور



بی سال

۱۴۰۶ کسیون سار-۰ سارخ

۷۸ مر ۲۷ صنایع و میراث طبع تخصصی

و سعی درست سرر (ساخته هر آنهاست)



فصل پنجم : خواست و مقررات

شماره صفحه

فهرست مطالب

| | |
|------|---|
| ۵-۱ | ۵- خوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین ، تلکیک و احداث ساختمان در مناطق |
| ۵-۱ | ۵-۱- منطقه مسکونی |
| ۵-۱ | ۵-۱-۱- موارد استفاده از زمین |
| ۵-۱ | ۵-۱-۱-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۲ | ۵-۱-۱-۲- استفاده های مشروط |
| ۵-۲ | ۵-۱-۱-۳- استفاده های منوع |
| ۵-۲ | ۵-۱-۲- خوابط مربوط به تلکیک زمین |
| ۵-۳ | ۵-۱-۲-۱- حداقل اندازه قطعات |
| ۵-۷ | ۵-۱-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات |
| ۵-۸ | ۵-۱-۲-۳- نحوه دسترسی قطعات |
| ۵-۱۰ | ۵-۱-۳- خوابط مربوط به احداث ساختمان |
| ۵-۱۰ | ۵-۱-۳-۱- تراکم ساختمانی |
| ۵-۱۲ | ۵-۱-۳-۲- نحوه استقرار ساختمان در مناطق کاربری اراضی |

فهرست مطالب

- ۵-۱۴ - ۵-۱-۳-۳ - حداقل تعداد پارکینگ
- ۵-۱۵ - ۵-۱-۲-۴ - پیلوت
- ۵-۱۶ - ۵-۱-۳-۵ - زیرزمین
- ۵-۱۶ - ۵-۱-۳-۶ - پیش آمدگی
- ۵-۱۷ - ۵-۱-۳-۷ - سورکیز
- ۵-۱۸ - ۵-۱-۳-۸ - فوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاطها و حیاط خلوت
- ۵-۱۸ - ۵-۱-۳-۹ - مقررات فنی برای مقابله با زلزله
- ۵-۱۸ - ۵-۱-۳-۱۰ - مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام
- ۵-۱۹ - ۵-۱-۴ - کاربریهای شناور
- ۵-۲۰ - ۵-۱-۴-۱ - آموزشی
- ۵-۲۲ - ۵-۱-۴-۲ - مذهبی
- ۵-۲۳ - ۵-۱-۴-۳ - ورزشی
- ۵-۲۴ - ۵-۱-۴-۴ - تأسیسات و تجهیزات
- ۵-۲۵ - ۵-۲ - منطقه تجاری
- ۵-۲۶ - ۵-۲-۱ - زیرمنطقه تجاری - فرهنگی (محدوده بافت سنتی)

| | |
|--------|--|
| ۵-۲۶ | ۵-۲-۱-۱- استفاده مجاز |
| ۵-۲۷ | ۵-۲-۱-۲- استفاده مشروط |
| ۵-۲۸ | ۵-۲-۱-۳- استفاده های ممنوع |
| ۵-۲۸ | ۵-۲-۱-۴- فوابط مربوط به تکیک زمین |
| ۵-۲۸ | ۵-۲-۱-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین |
| ۵-۲۸/۱ | ۵-۲-۱-۶- پارکینگ |
| ۵-۲۹ | ۵-۲-۱-۷- فضای باز |
| ۵-۲۹ | ۵-۲-۱-۸- نحوه دسترسی ها |
| ۵-۳۰ | ۵-۲-۱-۹- فوابط و مقررات مربوط به احداث ساختمان |
| ۵-۳۰ | الف - حدائق زیربنای طبقات |
| ۵-۳۰ | ب - مقررات مربوط به فضاهای تالیفات روی بام |
| ۵-۳۱ | ۵-۲-۲-۱- زیو منطقه تجاری مرکز (شهری) |
| ۵-۳۱ | ۵-۲-۲-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۳۱ | ۵-۲-۲-۲- استفاده های مشروط |
| ۵-۳۱ | ۵-۲-۲-۳- استفاده های ممنوع |
| ۵-۳۱ | ۵-۲-۲-۴- فوابط مربوط به تکیک زمین |

- الف - حداقل اندازه قطعات ۵-۳۱
- ب - ابعاد و تناسب قطعات ۵-۳۲
- ۵-۳۳ ۵-۲-۲-۵ - خوابط مربوط به احداث ساختمان
- الف - حداکثر زیربنای طبقات ۵-۳۴
- ب - حداکثر اشغال ساختمان در زمین ۵-۳۵
- ج - حداکثر سطح ارتفاع ساختمان ۵-۳۶
- د - نحوه دسترسیها ۵-۳۷
- ه - نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف ۵-۳۸
- و - حداقل تعداد پارکینگ ۵-۳۹
- ز - مقررات سورکیتری و تهویه طبیعی ۵-۴۰
- ح - مقررات مربوط به فضاهای تاسیسات روی بام ۵-۴۱
- ۵-۴۲ ۵-۲-۲-۳ - زیرمنطقه تجاری نواری
- ۵-۴۳ ۵-۲-۳-۱ - استفاده های مجاز
- ۵-۴۴ ۵-۲-۳-۲ - استفاده های مشروط
- ۵-۴۵ ۵-۲-۳-۳ - استفاده های ممنوع

- ۵-۲-۳-۴-۵- فوابط و مقررات مربوط به احداث ساختمان
- الف - حداقل زیربنای طبقات
- ب - نحوه استقرار ساختمان در زمین
- ج - تعداد طبقات
- د - حداقل تعداد پارکینگ
- ه - فضاهای باز
- ۵-۲-۳-۵- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی
- الف - فوابط مربوط به بازشوها
- ۵-۲-۳-۶- مقررات مربوط به نفاهای و تائیسات روی بام
- ۵-۲-۴- زیرمنطقه پارکینگ - تجاری
- ۵-۲-۴-۱- استفاده‌های مجاز
- ۵-۲-۴-۲- استفاده‌های مشروط
- ۵-۲-۴-۳- استفاده‌های ممنوع
- ۵-۲-۴-۴- حداقل سطح تغذیک
- ۵-۲-۴-۵- فوابط احداث بنا
- ۵-۴۰
- ۵-۴۰
- ۵-۴۱
- ۵-۴۱
- ۵-۴۱
- ۵-۴۱
- ۵-۴۲
- ۵-۴۲
- ۵-۴۲
- ۵-۴۲
- ۵-۴۲
- ۵-۴۲
- ۵-۴۲
- ۵-۴۳

| | |
|---|------|
| الف - حداقل عرضی دسترسی | ۵-۴۴ |
| ب - ابعاد و تناسب قطعات | ۵-۴۴ |
| ۵-۲-۵- زیرمنطقه میدان ترمه بار و عمده فروشی | ۵-۴۴ |
| ۵-۲-۵-۱- استفاده های مجاز | ۵-۴۴ |
| ۵-۲-۵-۲- استفاده های مشروط | ۵-۴۵ |
| ۵-۲-۵-۳- استفاده های ممنوع | ۵-۴۵ |
| ۵-۲-۵-۴- خواص تفکیک زمین | ۵-۴۵ |
| ۵-۲-۵-۵- نحوه دسترسیها | ۵-۴۵ |
| ۵-۲-۵-۶- خواص احداث ساختمان | ۵-۴۶ |
| ۵-۲-۵-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف | ۵-۴۶ |
| ۵-۲-۵-۸- حداقل تعداد پارکینگ | ۵-۴۶ |
| ۵-۲-۵-۹- سایر مقررات | ۵-۴۶ |
| ۵-۳- منطقه آموزشی | ۵-۴۷ |
| ۵-۳-۱- استفاده های مجاز | ۵-۴۷ |
| ۵-۳-۲- استفاده های ممنوع | ۵-۴۷ |

| | |
|------|--|
| ۵-۴۷ | ۵-۲-۳-۵- ضوابط تفکیک اراضی |
| ۵-۴۷ | ۵-۲-۴- دسترسی |
| ۵-۴۸ | ۵-۲-۵- ضوابط احداث ساختمان |
| ۵-۴۸ | ۵-۲-۶- نحوه استقرار ساختمان |
| ۵-۴۹ | ۵-۲-۷- تعداد پارکینگ |
| ۵-۵۰ | ۵-۴- منطقه اداری |
| ۵-۵۰ | ۵-۴-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۵۰ | ۵-۴-۲- استفاده های ممنوع |
| ۵-۵۰ | ۵-۴-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین |
| ۵-۵۱ | ۵-۴-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمان |
| ۵-۵۱ | ۵-۴-۴-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف |
| ۵-۵۱ | ۵-۴-۴-۲- حداقل تعداد پارکینگ |
| ۵-۵۱ | ۵-۴-۴-۳- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها |
| ۵-۵۱ | ۵-۴-۴-۴- مقrirات مربوط به فضاهای تاسیسات روی بام |
| ۵-۵۲ | ۵-۵- منطقه درمانی |
| ۵-۵۲ | ۵-۵-۱- استفاده های مجاز |

فهرست مطالب

شماره صفحه

-
- ۲-۵-۴-۲- استفاده‌های مشروط
۲-۵-۴-۳- استفاده‌های منسوع
۴-۵-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۵-۵-۵- دسترسی
۶-۵-۴- ضوابط احداث ساختمان
۱-۵-۵-۴-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین
۲-۵-۵-۴-۲- تعداد پارکینگ
۳-۵-۵-۴-۳- دفع فاضلاب و زباله
۶-۵-۴- منطقه مذهبی
۱-۵-۶-۱- استفاده‌های مجاز
۲-۵-۶-۲- استفاده‌های منسوع
۳-۵-۶-۳- ضوابط تفکیک زمین
۴-۵-۶-۴- ضوابط احداث ساختمان
۱-۵-۶-۴-۱- دسترسی
۵-۵-۶-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین
۱-۵-۶-۵-۱- تعداد پارکینگ

| | |
|------|-------------------------------------|
| ۵-۵۷ | ۵-۷-۴- منطقه فرهنگی |
| ۵-۵۷ | ۵-۷-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۵۷ | ۵-۷-۲- استفاده های مشروط |
| ۵-۵۷ | ۵-۷-۳- استفاده های ممنوع |
| ۵-۵۷ | ۵-۷-۴- خوابط تغییک زمین |
| ۵-۵۸ | ۵-۷-۵- خوابط مربوط به احداث ساختمان |
| ۵-۵۸ | ۵-۷-۵-۱- دسترسی |
| ۵-۵۸ | ۵-۷-۵-۲- نحوه استقرار ساختمان |
| ۵-۵۸ | ۵-۷-۵-۳- تعداد پارکینگ |
| ۵-۵۹ | ۵-۸- منطقه ورزشی |
| ۵-۵۹ | ۵-۸-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۵۹ | ۵-۸-۲- استفاده های مشروط |
| ۵-۵۹ | ۵-۸-۳- استفاده های ممنوع |
| ۵-۵۹ | ۵-۸-۴- تغییک اراضی |
| ۵-۶۰ | ۵-۸-۵- دسترسی |
| ۵-۶۰ | ۵-۸-۶- خوابط احداث ساختمان |

| | |
|------|---|
| ۵-۶۰ | ۵-۸-۶-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف |
| ۵-۶۰ | ۵-۸-۶-۲- حداقل تعداد پارکینگ |
| ۵-۶۱ | ۵-۸-۶-۳- فوابط مربوط به بازشویی ساختمانها |
| ۵-۶۲ | ۵-۹- منطقه جهانگردی و بذرایشی |
| ۵-۶۲ | ۵-۹-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۶۲ | ۵-۹-۲- استفاده های مشروط |
| ۵-۶۲ | ۵-۹-۳- استفاده های منسوع |
| ۵-۶۳ | ۵-۱۰- منطقه آموزش عالی |
| ۵-۶۳ | ۵-۱۰-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۶۳ | ۵-۱۰-۲- استفاده های مشروط |
| ۵-۶۳ | ۵-۱۰-۳- استفاده های منسوع |
| ۵-۶۳ | ۵-۱۰-۴- فوابط مربوط به تغییر زمین |
| ۵-۶۴ | ۵-۱۰-۴-۱- حداقل اندازه قطعات |
| ۵-۶۴ | ۵-۱۰-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات |
| ۵-۶۴ | ۵-۱۰-۵- نحوه دسترسی ها |
| ۵-۶۴ | ۵-۱۰-۶- فوابط مربوط به احداث ساختمان |

| | |
|------|---|
| ۵-۶۰ | ۱-۵-۸-۶-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف |
| ۵-۶۰ | ۲-۵-۸-۶-۲- حداقل تمدّد پارکینگ |
| ۵-۶۱ | ۳-۵-۸-۶-۳- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها |
| ۵-۶۲ | ۴-۵-۹-۱- منطقه جهانگردی و پذیرائی |
| ۵-۶۲ | ۵-۵-۹-۱- استفاده‌های مجاز |
| ۵-۶۲ | ۶-۵-۹-۲- استفاده‌های مشروط |
| ۵-۶۲ | ۷-۵-۹-۳- استفاده‌های ممنوع |
| ۵-۶۳ | ۸-۵-۱۰-۱- منطقه آموزش عالی |
| ۵-۶۴ | ۹-۵-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز |
| ۵-۶۴ | ۱۰-۵-۱۰-۲- استفاده‌های مشروط |
| ۵-۶۴ | ۱۱-۵-۱۰-۳- استفاده‌های ممنوع |
| ۵-۶۴ | ۱۲-۵-۱۰-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین |
| ۵-۶۴ | ۱۳-۵-۱۰-۴-۱- حداقل اندازه قطعات |
| ۵-۶۴ | ۱۴-۵-۱۰-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات |
| ۵-۶۴ | ۱۵-۵-۱۰-۵- نحوه دسترسی‌ها |
| ۵-۶۴ | ۱۶-۵-۱۰-۶- ضوابط مربوط به احداث ساختمان |

| | |
|------|--|
| ۵-۶۴ | ۱-۱۰-۶-۱- حداکثر زیربنای طبقات |
| ۵-۶۴ | ۲-۱۰-۶-۵- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین |
| ۵-۶۵ | ۳-۱۰-۶-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف |
| ۵-۶۵ | ۴-۱۰-۶-۴- حداقله تعداد پارکینگ |
| ۵-۶۵ | ۵-۱۰-۶-۵- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی |
| ۵-۶۵ | ۶-۱۰-۶-۶- خوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها |
| ۵-۶۶ | ۷-۱۰-۶-۷- مقررات مربوط به فضاهای تاسیسات روی بام |
| ۵-۶۷ | ۸-۱۱-۵- منطقه صنعتی |
| ۵-۶۷ | ۹-۱۱-۵- کارگاههای شهری (کروه الف) |
| ۵-۶۷ | ۱۰-۱۱-۵- استفاده های مجاز |
| ۵-۶۷ | ۱۱-۱۱-۵- استفاده های مشروط |
| ۵-۶۸ | ۱۲-۱۱-۵- استفاده های ممنوع |
| ۵-۶۸ | ۱۳-۱۱-۵- خوابط تفکیک اراضی |
| ۵-۶۹ | الف - تعداد پارکینگ |

- ۵-۶۹ - منابع کروه " ب "
- ۵-۶۹ - کروه " ج "
- ۵-۶۹ - کروه " د "
- ۵-۷۰ - منطقه انبیار
- ۵-۷۰ - استفاده های مجاز
- ۵-۷۰ - استفاده های مشروط
- ۵-۷۰ - استفاده های ممنوع
- ۵-۷۰ - مقررات همچواری
- ۵-۷۱ - منطقه پایانه ها
- ۵-۷۱ - استفاده های مجاز
- ۵-۷۱ - استفاده های مشروط
- ۵-۷۱ - استفاده های ممنوع
- ۵-۷۱ - ضوابط مربوط به تکیک زمین
- ۵-۷۲ - مقررات همچواری
- ۵-۷۲ - منطقه فضای سبز
- ۵-۷۲ - استفاده های مجاز

فهرست مطالب

شماره صفحه

| | |
|------|--|
| ۵-۲۲ | ۵-۱۴-۲- استفاده‌های مشروط |
| ۵-۲۲ | ۵-۱۴-۳- استفاده‌های منسوج |
| ۵-۲۳ | ۵-۱۴-۴- ضوابط مربوط به تکیک زمین |
| ۵-۲۳ | ۵-۱۴-۴-۱- حداقل اندازه قطعات |
| ۵-۲۴ | ۵-۱۵- منطقه استحفاظی |
| ۵-۲۴ | ۵-۱۵-۱- استفاده‌های مجاز |
| ۵-۲۴ | ۵-۱۵-۲- استفاده‌های مشروط |
| ۵-۲۴ | ۵-۱۵-۳- استفاده‌های منسوج |
| ۵-۲۵ | ۵-۱۶- مقررات مشترک |
| ۵-۲۵ | ۵-۱۶-۱- تسلیم موزه‌ای مناطق |
| ۵-۲۸ | ۵-۱۶-۲- قطعات و کاربریهای ناهمانگ |
| ۵-۲۸ | ۵-۱۶-۲-۱- قطعات تکیک شده و به ثبت رسیده قبلی |
| ۵-۲۹ | ۵-۱۶-۲-۲- ساختمانهایی که از قبل آغاز شده‌اند |
| ۵-۲۹ | ۵-۱۶-۲-۳- شرایط ادامه کار کاربریهای ناهمانگ و محدودیتهای مربوط به آن |
| ۵-۸۰ | ۵-۱۷- فواید مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی |
| ۵-۸۰ | ۵-۱۷-۱- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک |

| | |
|------|---|
| ۵-۸۰ | ۵-۱۷-۲-۴- پارکینگ های عمومی |
| ۵-۸۱ | ۵-۱۷-۲-۱- فوابط مربوط به پارکینگ های عمومی چند طبقه |
| ۵-۸۲ | ۵-۱۷-۲-۲- مساحت پارکینگ |
| ۵-۸۳ | ۵-۱۸- فوابط مربوط به فضاهای باز همکانی |
| ۵-۸۳ | ۵-۱۸-۱- استفاده های مجاز |
| ۵-۸۳ | ۵-۱۸-۲- فوابط مربوط به سازه های موقت |
| ۵-۸۴ | ۵-۱۸-۳- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضاهای باز همکانی |
| ۵-۸۴ | ۵-۱۹- فوابط و مقررات بازشوها بطرف معابر ، پارکها و میادین عمومی و املاک مجاور |
| ۵-۸۵ | ۵-۲۰- عملکرد راهها و دسترسیها |
| ۵-۸۵ | ۵-۲۰-۱- طبقه بندی راهها و دسترسیها |
| ۵-۸۵ | ۵-۲۰-۱-۱- تراطیع |
| ۵-۸۵ | ۵-۲۰-۱-۲- تعداد خطوط عبوری |
| ۵-۸۶ | ۵-۲۰-۱-۳- خطوط عبور دوچرخه و موتور سیکلت |
| ۵-۸۶ | ۵-۲۰-۱-۴- حداقل عرض سواره رو |
| ۵-۸۷ | ۵-۲۰-۱-۵- حداقل عرض پیاده رو |

- ۵-۸۷ ۱-۶-۲۰-۵- حداقل فاصله بین تقاطعها
- ۵-۸۷ ۱-۷-۲۰-۵- حداقل عرض نسبت به طول معتبر
- ۵-۸۸ ۱-۸-۲۰-۵- حداکثر شبیب
- ۵-۸۸ ۱-۹-۲۰-۵- عرض حریم معتبر
- ۵-۸۸ ۱-۱۰-۲۰-۵- پارک جهانگردی

۱-۵- منطقه مسکونی

۱-۵-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۵-۱-۱- استفاده های مجاز

در منطقه مسکونی احداث ساختمانهای مسکونی با تراکم های پیش بینی شده در طرح تفصیلی (تراکم های زیاد ، متوسط و کم و ویژه) مجاز است .

ساختمانهای مسکونی در منطقه مسکونی به شرح زیر هستند :

- ۱- کاربریهای شناور مشروط برر عایت کلیه مقررات تعیین شده برای این کاربریها .
- ۲- احداث مساجد و تکایا .

*

- ۳- احداث پیش کودک ، دبستان ، راهنمایی و مدارس غیر انتفاعی .

۴- احداث سرای سالمدان و مراکز نگهداری کودکان معلول .

۵- احداث مطب خصوصی پزشکان و سایر موارد مشروحة در تبصره ذیل بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری .



۵-۱

۶- فضای سبز .

* - بعد از درخواست از کمیسیون ماده ۵ و اخذ محوبه قابل اتفاق خواهد بود

۸- تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز منطقه هجروار .

۹- احداث پسادکیش .

۱۰- اماکن بهداشتی (کرمابه)

۱۱-۱-۲- استفاده های مشروط

۱- احداث کارگاههای مجاز خانگی مشروط بر کسب مجوز از محیط زیست و شهرداری مجاز میباشد .

۱۱-۱-۳- استفاده های ممنوع

احداث هرگونه کاربری در منطقه مسکونی بجز کاربریهایی که بر روی نقشه طرح تفصیلی شهر مکاریهای مجاز اعلام شده در این ضوابط و مقررات و کاربریهای خدماتی که بصورت شناور در بافت
کردیده ممنوع است .



۵-۱-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

حداقل اندازه تفکیک قطعات مسکونی بر حسب اینکه در بافت موجود و یا مناطق توسعه جدید شهر باشد (محدوده بافت موجود شهر در نقشه جداگانه بر مبنای طرح تفصیلی مصوب شهر رشت تعیین شده است ملاک عمل این خوابط و مقررات خواهد بود) ، متفاوت خواهد بود که در زیر مقررات تفکیک در آنها ارائه میگردد .

- بافت موجود شهر

تراکم زیاد : حداقل سطح تفکیک قطعات برای احداث ساختمانهای مسکونی ۱۵۰ مترمربع میباشد ، توصیه میشود قبل از انجام عملیات تفکیک و تهیه نقشه های مربوط به مالک با جدول مربوط به خوابط ساخت و ساز اراضی با کاربری مسکونی توجیه و از امکانات احداث ساختمانهای بلند مرتبه در قطعات با مساحت های پیش بینی شده در جدول شماره (۱) آگاهی یابد .

تراکم متوسط : حداقل سطح تفکیک قطعات برای احداث ساختمانهای مسکونی ۲۰۰ مترمربع میباشد .

تراکم کم : حداقل سطح تفکیک قطعات برای احداث ساختمانهای مسکونی ۲۵۰ مترمربع میباشد .



"جدول شماره ۱"

"بیانات مساجد خود"

| عنوان | ۱۵۰-۱۹۹ مترمربع | ۲۰۰-۲۹۹ مترمربع | ۳۰۰-۴۹۹ مترمربع | ۴۰۰-۹۹۹ مترمربع | ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| تراکم زیاد در همکف اشغال | ۵۰ | ۵۰ | ۴۵ | ۳۵ | ۳۵ |
| تراکم ساختمانی | ۱۵۰ | ۱۸۰ | ۲۰۰ | ۳۰۰ | ۲۵۰ |
| حداکثر تعداد طبقات | ۴ | ۴ | ۶ | ۸ | ۱۲ |
| در حدسطح اشغال در همکف | ۵۰* | ۵۰ | ۴۵ | ۳۵ | ۳۵ |
| تراکم ساختمانی | ۱۲۰ | ۱۵۰ | ۱۸۰ | ۲۰۰ | ۲۶۰ |
| تعداد طبقات | ۳ | ۴ | ۶ | ۶ | ۸ |
| در حدسطح اشغال در همکف | ۵۰* | ۵۰ | ۴۵ | ۳۵ | ۳۵ |
| تراکم ساختمانی | ۱۰۰ | ۱۲۰ | ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۲۰۰ |
| حداکثر تعداد طبقات | ۳ | ۳ | ۴ | ۴ | ۴ |

*- فقط برای قطعات موجود که قبل از تصویب این خوابط و مقررات تفکیک شده‌اند.

تبصره ۱ - حداکثر تعداد طبقات در مجموعه‌هایی که دارای طرح مهندسی تهیه شده براساس شرح خدمات قراردادهای تیپ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی باشند تا سقف رعایت تراکم ساختمانی پیش‌بینی شده در جدول قابل افزایش است مشروط براینکه طرح سایت و مدارک طراحی شهری آن به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.



* - توسعه جدید شهر

تراکم زیاد : حداقل سطح تفکیک قطعات برای احداث ساختمانهای مسکونی در منطقه تراکم زیاد ۵۰۰ مترمربع میباشد : رعایت حداقل مساحت مورد تفکیک برحسب تعداد مجاز طبقات و درصد مجاز تراکم بر طبق جدول شماره (۲) الزامی است .

تراکم متوسط : حداقل سطح تفکیک قطعات مسکونی در تراکم متوسط توسعه جدید ۳۰۰ مترمربع میباشد و رعایت حداقل مساحت مورد تفکیک برحسب تعداد مجاز طبقات و درصد مجاز تراکم بر طبق جدول شماره (۲) الزامی است :
تراکم کم : حداقل سطح تفکیک قطعات در تراکم کم توسعه جدید ۲۰۰ مترمربع میباشد و رعایت حداقل مساحت تفکیک برحسب تعداد مجاز طبقات و درصد مجاز تراکم بر طبق جدول شماره (۲) الزامی است .



* - محدوده بافت موجود و توسعه جدید شهر رشت بر روی نقشه طرح تفصیلی تحت عنوان نقشه تعیین بافت موجود توسعه جدید بمقیاس ۱:۲۰۰۰۰۰ تعیین شده است و لبه محدوده ها برآماس محدوده نواحی تعریف میشوند .

• **רָאשֵׁן כְּלַמְדִין וְכְלַבְשִׂים** אֲבָתָה שֶׁבְּבָנָיו יְהוּדָה וְיִשְׂרָאֵל.



— تبعره ۱ : در اراضی تفکیک شده موجود که مساحت آنها کمتر از حداقل تعیین شده در جداول شماره (۱۰۲) (۲۴) متر و کمتر احداث بنا منوع است .

— تبعره ۲ : کلیه قطعاتی که دارای مساحت کمتر از ۷۶ مترمربع میباشند در صورتیکه با قطعات هم‌جوار میگویند تجمیع کردند میتوانند از ۴۰ درصد تراکم ساختمانی تشویقی برخوردار گردند .

— تبعره ۳ : چنانچه مالکین اراضی با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع تمایل به احداث مجتمع‌های آپارتمانی داشته باشند ، در صورت مناسب بودن معابر و کاربریهای خدماتی محله‌ای مجاز هستند تا سقف ۳۰ درصد از تراکم ساختمانی تشویقی (نسبت به حد اکثر تراکم ساختمانی منطقه‌ای مجاز) برخوردار گردند .

مناسب بودن معابر و کاربریهای خدماتی محله‌ای بایستی به تایید کمیسیون ماده ۵ شواری معماری و شهرسازی استان برسد . همچنین میزان سطح اشغال در همکف و فضای خالی نیز در اینکونه ساختمانها بایستی به تایید کمیسیون مذکور برسد .

۵-۱-۲-۲-۵- ابعاد و تناسب قطعات

بازوجه به شرایط اقلیمی شهرتوصیه می‌شود که ابعاد قطعات تفکیکی که در آنها ساختمان ایجاد خواهد شد تمایل به سمت مربع داشته باشند تا در جوانب مختلف فضای بازناسب راهنمای ایجاد کوران هوا بوجود آورد . به همین منظور حداقل



— حداقل عرض دهانه واحدهای تجاری و خدمات شهی ، ناحیه‌ای ، و محله‌ای برابر ۲ متر و حداقل عمق (طول قطعه) آن برابر عمق تعیین شده در نقشه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی است . (حداقل ابعاد تجاری 3×4 و حداقل مساحت ۱۲ مترمربع است) .

ابعاد قطعات تفکیکی در کاربریهای دارای ساختمان به شرح زیراست :

- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی ۱ تا ۴ طبقه حداقل بعد ۸ متر است .
- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی ۴ تا ۶ طبقه حداقل بعد ۱۴ متر است .
- حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث ساختمان مسکونی بالاتر از ۶ طبقه حداقل بعد ۲۰ متر است .

— توصیه می‌شود که عرض قطعات تفکیک شده برای سایر کاربریهای غیرمسکونی که دارای ساختمان خواهد بود برابر حداقل

۲ طول زمین باشند .

۳

۵-۱-۲-۳- نحوه دسترسی قطعات

— کلیه قطعات تفکیک شده برای هر نوع کاربری در سطح شهربایستی دارای راه دسترسی مستقل باشند.

— حداقل مرز مجاورت هر قطعه تفکیکی برای تأمین راه دسترسی در صورتیکه عرض کذر کمتر از ۸ متر باشد برابر ۴ متر و در صورتیکه عرض کذر بیشتر از ۸ متر باشد ۶ متر در انتهای بن بست ها حداقل ۲ متر است (حداقل ۲ متر مجاورت برای حالتی است که بیش از یک قطعه در انتهای بن بست قرار گرفته باشد).

— هر قطعه تفکیکی بایستی از راه عبور پیاده و امکان عبور سواره برخوردار باشد .

— تبصره : در مواردی که بدلایل مختلف امکان تأمین مسیر عبور سواره برای قطعه تفکیکی محدود نیست ، تفکیک مشروط به کسب موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران خواهد بود .

— رعایت حداقل ارتفاع کرسی کلیه ساختمانهای برساز حداقل $20+20$ سانتیمتر از کف معبّر عمومی الزامی است و در مواردی قطعه (ساختمان) به چند کذر دسترسی دارد . دسترسی با کد ارتفاقی ^{پذیرشی} _{بالاتر از هلاکت} عمل است .



۱-۲-۵- تراکم ساختمانی

— مسکونی : ساختمانهای مسکونی بر حسب اینکه دارای چنونع تراکم و همچنین چه میزان سطح قطعه تفکیکی باشند، از تراکم‌های متفاوتی برخوردار خواهند بود .

باتوجه به اینکه شهرشت از جمله ۳۶ شهرآلام شده از طرف وزارت مکن و شهرسازی است که بایستی از تراکم ساختمانی بالابرخوردار گردد و شرایط لازم برای توسعه ساختمانهای مسکونی آپارتمانی در آن فراهم شود، از این نظرسطح پیش بینی شده شهردر محدوده قانونی به دو بخش بافت موجود و اراضی توسعه جدید تقسیم شده است .

در این تقسیم بندی هدف واحدی تعقیب شده است که تشویق قطعات به تجمعیع و دادن امتیازات به قطعات بزرگتر و مجموعه سازی می‌باشد . این هدف ایجاد می‌کند که در اراضی توسعه پذیر جدید به قطعات تفکیکی بزرگتر تراکم ساختمانی بیشتر و بیهوده قطعات تفکیکی مسکونی کوچکتر تراکم ساختمانی کمتری داده شود . همچنین از تبدیل شدن اراضی به قطعات خیلی کوچک جلوگیری گردد .

در بافت موجود شهر نیز بدليل آنکه تاکنون طبق فوابط و مقررات جاری مبنای تراکم زیاد بر اساس تفکیک های کوچکتر و پوشش ساختمانی بیشتر بوده است ، تغییردادن یک باره این رونددارای بازتاب هایی در منطقه بندی های شهر بر حسب تراکم های مختلف خواهد بود بنابراین در حالیکه روندداری به صورتی حفظ شده است و تراکم زیاد دارای حداقل سطح تفکیک کمتری می‌باشد ، در همان حال به قطعات بزرگتر در هر نوع تراکم ، امتیاز ساختمانی بیشتری داده شده است تا این موضوع بتواند موجب جلوگیری از تفکیک و خردشدن اراضی و تشویق درجهت تجمیع قطعات خردموجود گردد و در مقطعی نیز بافت موجود بتواند با بافت توسعه جدید هماهنگ گردد .

* سطوح مسکونی موجود شهر رشت در زمان تهیه طرح جامع برابر ۱۱۹۴ هکتار خالص بوده است که با در نظر گرفتن جمعیت شهر در همان مقطع زمانی ، تراکم خالص جمعیت در سطوح متعلق به کاربری مسکونی برابر ۱۶ نفر در هکتار بوده است . براساس آمارهای نمونه‌ای طرح جامع ، تراکم ساختمانی موجود منطقه مسکونی شامل ۲۹ درصد میباشد که برانه زیربنای غیر مفید برای هر نفر برابر ۲۸ مترمربع است .

متوسط تعداد طبقات شهر نیز در زمان طرح جامع برابر ۱/۲ طبقه بوده است سطوح پیش‌بینی شده برای کاربری مسکونی در طرح تفصیلی برابر ۱۷۵۰ هکتار است . که در نتیجه سطوح جدیدی که به کاربری مسکونی در دوره طرح افزوده می‌گردد حدود ۴۰۰ هکتار است .

جمعیت شهر نیز برابر ۲۹۴۰۰۰ نفر بوده است که پیش‌بینی دوره ۱۰ ساله برابر ۵۱۰۰۰۰ نفر و ارزیابی روند ۲۰ ساله آن برابر ۲۵۰۰۰۰ نفر می‌باشد . بنابراین جمعیت افزوده در دوره طرح شامل ۲۱۶۰۰۰ نفر است .

از ارقام فوق میتوان به اهمیت سطوح مسکونی و چگونگی استفاده از آنها پی‌برد . به همین دلیل افزایش تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی در محدوده محوب شهر اجتناب ناپذیر بوده و برنامه‌ریزی مسکن در جهت دستیابی به کمیت‌های مورد نیاز آینده و جلوگیری از افزایش بحران مسکن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است .

در تدوین این ضوابط و مقررات با استفاده از آمارهای نمونه‌ای مربوط به شاخص‌های مسکن موجود شیر رشت . تراکم‌های ساختمانی برای جمعیت پیش‌بینی شده دوره طرح با ضریب اطمینانی افزونتر تهیه گردیده است .

تبصره : در زمانی که این ضوابط و مقررات در دست بررسی بود طرح تفصیلی اراضی لاکان که بخشی از توسعه شهر رشت طبق طرح جامع پیش‌بینی گردیده بود نیز تهیه و به تحویل رسیده است و همچنین طرح تفصیلی اراضی مجاور فرودگاه نیز پس از آن نیز تهیه گردید و این دو طرح به محدوده شهر اضافه گردید که بدین لحاظ بر طبق طرح تفصیلی لاکان مسکونی آن ۴۰۵ هکتار و جمعیت آن نیز ۱۵۰،۰۰۰ نفر می‌باشد .

برای دستیابی به تراکم‌های ساختمانی مطلوب با هدف فوق موارد زیر مورد ارزیابی قرار گرفته و تاثیرات متقابل آنها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است .

— میزان توان ساخت تعداد واحدهای مسکونی در هر سال .

— محاسبه تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در دوره طرح .

* - ارقام ارائه شده شامل ارقام طرح تفصیلی شهر رشت و شامل ارقام طرح تفصیلی لاکان و اراضی مجاور فرودگاه نمی‌باشد .

— محابیه ساختمانهای مستهلك شده و ارزیابی ساختمانهایی که نیاز به تجدید بنا دارند بر حسب ارزش نکهداری و طول عمر موجود آنها .

— استفاده از سرانه‌های زیربنای متعادل و برآورده سطح زیربنای مسکونی مورد نیاز در کل شهر .

— استفاده از تراکم‌های جمعیتی خالص مسکونی مصوب طرح جامع .

— ارزیابی قیمت زمین و تاثیرپذیری تراکم‌های ساختمانی از آن .

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین و همچنین حداکثر تراکم های ساختمانی مناطق وحداکثر تعداد طبقات مجاز مسکونی
بر حسب تراکم های مختلف در جداول شماره (۱) و (۲) در بافت موجود و اراضی توسعه جدید آورده شده است .

تقسیمات شهری

تقسیمات شهری شهر رشت با توجه به وسعت و جمعیت آن طبق طرح جامع و تفصیلی مسحوب ببارتند از منطقه شهری .
ناحیه و محله

منطقه شهری

جهت هر مرکز منطقه شهری حدود ۱۷۰۰۰۰ تقریبی گردیده و براین اساس هر منطقه شهری بایشی پاسخ‌گوی نیازهای خدماتی حدود یک دوم شیر و حوزه نفوذ مربوطه باشد فضای " شهر رشت بایشی " محدوده طرح لاکان دارای سه منطقه در محدوده طرح تفصیلی می‌باشد و هر منطقه شهری از چندین ناحیه تعداد آنها تناسب با سطح و جمعیت نواحی دارد .
ناحیه

هر ناحیه شهری شامل جمعیتی بطور متوسط در حدود ۲۸۰۰ نفر می‌باشد و پنج‌جذین محله تشکیل گردیده است .
محله



هر محله شامل جمعیتی بطور متوسط در حدود ۶۰۰۰ نفر می‌باشد

ضوابط نحوه استقرار ساختمان در منطقه بندهای هشتی که نیاز به احداث ساختمان دارند، به جزء اکثر تجاری در هر قطعه به شرح زیر است :

نحوه استقرار در طول ۶۶٪ منطقه با رعایت حداقل سطح مجاز اشغال مجاز خواهد بود بدین ترتیب که حداقل سطح اشغال مجاز در مساحت حاصل از ۶۶٪ طول غربی و شرقی منطقه مکانیابی و استقرار خواهد یافت و فضای باز حاصل از تفاوت سطح اشغال مجاز دو جبهه شرقی و غربی منطقه بطور مساوی تخصیص می‌یابد و حداقل مقدار فضای باز از یک طرف برای سطح اشغال مجاز ۵۵٪ و بیشتر، ۲ متر و برای سطح اشغال ۵۵٪ و کمتر از دو طرف نیز ۲ متر می‌یابد .

تبصره ۱ : برای اراضی و املاک با شکل‌های غیر متعارف (شرقی، غربی، مثلثی، ذوزنقه و قطعات بزرگ و غیره) که طراحی تمایل به ارائه پیشنهاد مشخص دیگر در مورد نحوه اجرای ضوابط فوق الذکر داشته باشد، می‌تواند با ارائه طرح معماری فاز یک پروژه و تأیید توسط کمیته کارشناسی ماده ۵، مراحل بعدی اخذ مجوز ساخت را طی نماید .

تبصره ۲ : حداقل عرض حیات خلوت در صورتیکه سرتاسری باشد ۲ متر و در غیر اینصورت حداقل عرض آن ۲ متر و مساحت آن از ۱۲ مترمربع کمتر نباشد . این قسمت (حيات خلوت سرتاسری) جزء محدودیت ۶ درصد مذکور محسوب نخواهد شد . در صورتیکه عرض حیات خلوت سرتاسری از ۲ متر بیشتر باشد، مابهالتفاوت آن در این محدوده ۶ درصد لحاظ خواهد شد .

تبصره ۳ : کنسول مجاز بطرف شوارع در این محدودیت ۶ درصد محاسبه نخواهد شد .

تبصره ۴ : در صورتیکه براساس اجرای تبصره‌های فوق الذکر محل استقرار ساختمان نسبت به قطعات مجاور جلوتر یا مشرف قرار گیرد و رعایت عدم مشرفیت با منظور نمودن تمییدات لازم در طراحی الزامی است و رعایت فضای باز برای قطعات واقع در بر معابر در هر جبهه‌ای که در بر معتبر قرار دارد الزامی نیست . (معبر بعنوان فضای باز محاسبه می‌گردد)

حداقل تعداد پارکینگ برای احداث ساختمانهای مسکونی بر طبق جدول شماره (۳) می‌باشد .

حداقل ابعاد هر واحد پارکینگ $۲/۵ \times ۵$ مترمربع بوده و میایستی دارای دسترسی مناسب برای سواره باشد .

تعداد پارکینگ موردنیاز برای سایر کاربریهای واقع شده در منطقه مسکونی بحورت شناور به شرح زیراست :

" جدول شماره ۳ "

" تعداد پارکینگ "

| تعداد پارکینگ | تعداد واحد مسکونی |
|---------------|-------------------|
| ۱ | ۱ |
| ۲ | ۲ |
| ۳ | ۳ |
| ۴ | ۴ |
| ۵ | ۵ |
| ۶ | ۶ |
| ۷ | ۷ |
| ۸ | ۸ |
| ۹ | ۹ |
| ۱۰ | ۱۰ |



— آموزشی : برای هر معلم و یا سه نفر کادر اداری یک پارکینگ .

— تجاری : در مقابل ۱۰۰ مترمربع زیر بنای تجاری منفرد و یا مجتمع دو واحد پارکینگ بایستی احداث گردد .

— درمانی : برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای درمانگاه یک واحد پارکینگ . برای هر ۵ تخت بیمارستانی یک واحد پارکینگ .

— ورزشی : برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ویازمین ورزشی ، یک واحد پارکینگ . برای هر ۵ نفر تماشاگریک واحد پارکینگ .

— اداری : برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای اداری دو واحد پارکینگ بایستی تامین گردد .

— فرهنگی : برای هر ۲۰ نفر تماشاگر یک واحد پارکینگ و برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ساختمان نیز دو واحد پارکینگ تامین گردد .

— مذهبی : برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مذهبی بایستی سه واحد پارکینگ تامین گردد .

۴-۳-۱-۵- پیلوت

احداث پیلوت برای تمام ساختمانهای شهر تا حد درصد مجاز پوشش همکف (سطح اشغال) مجاز است . از پیلوت میتوان بعنوان پارکینگ ، اتاق تأسیسات و محل بازی بچه ها استفاده کرد . حداقل ارتفاع پیلوت ۲/۶۰ متر خواهد بود .

- برای تمام ساختمانهای واقع در منطقه مسکونی شهر احداث زیرزمین تسمیه نمی شود ولی در مرور احداث ، بایستی از شرایط فنی لازم از نظر استحکام بناء و نفوذ رطوبت برخوردار باشد و به تائید دفتر فنی شهرداری برسد .
- حداقل زیربنای زیرزمین تا حد درحد مجاز پوشش همکف (سطح اشغال) خواهد بود . زیرزمین بایستی از نور کافی برخوردار باشد .
 - حداقل ارتفاع زیرزمین ۲ مترمی باشد .
 - احداث زیرزمین برای حمام ها ، مراکز آموزشی ، ورزشی و درمانی ممنوع است .

۶-۳-۵- پیش آمدگی

- کلیه ساختمانهای واقع در منطقه مسکونی (به جز مواردی که ذکر خواهد گردید) می توانند طبق فواید زیردارای پیش آمدگی باشند .
- حداقل ارتفاع پیش آمدگی شامل ۳/۲۰ متر از سقف تا کف معبر عمومی خواهد بود .
 - پیش آمدگی در برخی اینها و معابر عمومی که دارای عرض ۱۲ مترالی ۱۸ مترمی باشند مجاز است . پیش آمدگی در گذار خیابانها و معابر با عرض کمتر از ۱۲ مترو بالاتر از ۱۸ متر ممنوع می باشد .
 - حداقل پیش آمدگی ۱۲۰ سانتیمتر است و در معابری که  تالیه پیاده رو، یا بیمه کانال و باغچه به طرف بنادر خواهد بود (میزان پیش آمدگی در هر مرور نبایستی از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید) .

— پیش آمدگی نبایستی مانع عبور و مرور وسائط نقلیه گردد .

— پیش آمدگی بایستی دارای استحکام لازم باشد و بکارگیری هرنوع شیوه بامداد ویانمایی که احتمال ریزش داشته باشد ممنوع می باشد .

— پیش آمدگی بایستی دارای جان پناه ولبه های ایمنی با حداقل ارتفاع ۸۰ سانتیمتر باشد .

— مساحت پیش آمدگی در تراکم مجاز زیریناً محاسبه نمی گردد . حداقل بعد پیش آمدگی ۱/۲۰ می باشد (رعایت آثین نامه ۲۸۰۰ زلزله در این باب الزامی است) .

— در صورتیکه ساختمان در دونبیش قرار گرفته باشد، پیش آمدگی در محل نبیش بایستی دادای پخ ، باشد. میزان پخ

_____ ۱
_____ مجموع عرض دو گذرخواهد بود .

_____ ۱۰
_____ ۵-۱-۳-۲ نورگیر

الف — مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اطاقهای اصلی حداقل ۱۲ مترمربع و با حداقل بعد ۳ متر می باشد . این نورگیر می تواند بصورت حیاط خلوت سرتاسری با عرض ۲ متر نیز تأمین شود .

ب — مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری آشپزخانه و سرویس حداقل ۶ مترمربع با حداقل بعد ۲ متر می باشد .
تبصره — مساحت حیاط خلوت و نورگیر موضوع بندهای الف و ب جزء سطح طبقات محسوب نخواهد شد .

-
- کلیه بازشوهای ساختمانهای واقع شده در منطقه مسکونی بایستی دارای حفاظ ویاجانپناه با ارتفاع ۸۰ سانتیمتر باشند.
 - کلیه بازشوهای ساختمانهای واقع در منطقه مسکونی که دارای درب یا پنجره به طرف معابر باشند، بایستی درب و پنجره آنها به سمت درون ساختمانها بازشود.
 - بازشوهای ساختمانهای واقع در منطقه مسکونی از سمت غرب بایستی به حداقل ممکن رسیده و باشیوه های معماري اثرات بارندگی و نفوذ آن بدرون ساختمان خنثی گردد.
- ۵-۱-۳-۹ - مقررات فنی برای مقابله با زلزله
-

- کلیه ساختمانهای مسکونی بایستی دارای طرح فنی - مهندسی منطبق با " آثینامه ۲۸۰۰ " مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن برای مقابله با زلزله باشند.
- ۵-۱-۴-۰ - مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام
-

- کلیه ساختمانهای مسکونی با تعداد طبقات ۴ طبقه و کمتر بر روی پیلوت ملزم به اجراء بام بسیورت شیروانی و یا شیبدار میباشند و سایر ساختمانها میتوانند دارای برجک راه پله پشت بام درحدنیاز ساختمان باشند. (این ساختمانها حداقل میبایست دارای جانپناه با ارتفاع حداقل ۸۰ سانتیمتر از کف بام باشند)
- نصب چیلر، کولروتجهیزات تهویه مطبوع بر روی ساختمانها مجاز است



— تاسیسات مجاز روی بام از قبیل کولر، چیلر، دودکش ها وغیره بایستی از استحکام فنی لازم برای مقابله با زلزله یا طوفان بروخورد اربا شند.

— نصب ویا احداث هرگونه تاسیسات ویابنا به جزموارد فوق بر روی بام ساختمانها ممنوع است .

۵-۱-۴- کاربریهای شناور

در برنامه ریزی طرح تفصیلی شهر رشت، سطح اراضی مورد نیاز کلیه کاربریها و خدمات شهری در طول دوره طرح مورد محاسبه قرار گرفته است. معیار اصلی برنامه ریزیهای مذکور، سطوح و سرانه‌های پیش‌بینی شده در طرح جامع محوب این شهر بوده است .

برای اغلب سطوح برنامه ریزی شده ، در بافت موجود و یا اراضی توسعه جدید شهر در طرح تفصیلی محله‌ای مناسبی مکانیابی گردیده است . اما با این حال سطوح محدودی از برخی از کاربریهای خدماتی شهر به دلایل ذیل ، بصورت شناور در بافت‌های مسکونی منظور گردیده است :

۱- بدليل ماهیت نوع کاربری و مشخصات فنی امکان جانمایی دقیق آنها میسر نیست که از آن جمله میتوان به تاسیسات شهری پست برق ، ایستگاههای فشارشکن کاز و ...

۲- بدليل قابلیت انعطاف بیشتر و قابلیت اجرایی یافتن .

۳- بدليل عدم دستیابی به اراضی مناسب جهت کاربریهای مورد نظر بدليل پرهیز از تخریب و یا تبدیل بافت‌های ساخته شده موجود .

این کاربریها (کاربریهای شناور) عبارتند از : آموزشی (۹۸/۳ هکتار)، مذهبی (۷/۴۶ هکتار)، ورزشی (۴/۲۶ هکتار)، تاسیسات و تجهیزات شهری (۴۵/۳۵ هکتار) .

احداث واحدهای آموزشی شناور در طرح تفصیلی شهر رشت تابع خوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش در مورد واحدهای آموزشی غیر انتفاعی است که طی نامه شماره ۴۱۲۸ / ۴ / ۵ / ۱۳۷۲ م/س مورخ ۱۳۷۲/۵/۴ از سوی وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ شده است.

خوابط و مقررات اینکونه واحدهای آموزشی به شرح زیر است :

۱- برای واحدهای دبیرستانی تا ابلاغ خوابط مربوطه می‌توان از جداول مربوط به مدارس راهنمایی با توجه به تعداد کلاسها استفاده نمود.

۲- خوابط و معیارهای احداث بنا که ضمیمه بخشنامه است فقط در مواردی که به استاندارد فضاهای آموزشی مربوط نمی‌شود، قابل اجرا می‌باشد ولی اراضی واکذاری از نظر خوابط احداث بنا همچنان تابع طرحهای توسعه شهری و خوابط مربوط به آن طرحها هست.

۳- این بخشنامه تنها در مورد واحدهای آموزشی غیر انتفاعی قابل اعمال بوده و سایر واحدهای آموزشی از نظر میزان زمین و زیربنای مورد نیاز کماکان تابع مقررات جاری هستند.

تبصره ۱ : در مورتیکه خوابط و مقررات جدیدی در این رابطه موجود باشد، بعد از بررسی توسط کارشناسان ذیربیط در کمیسیون ماده ۵ مطرح و ملاک عمل تصمیمات کمیسیون خواهد بود.

تبصره ۲ : علاوه بر خوابط و مقررات فوق الذکر مصوبات شورای شهرسازی و میانجیان و شهرسازی استان در خصوص محل استقرار مدنظر قرار گیرد.



"جدول شماره ۳"
 "زمین مورد نیاز برای دبستان
 (غیر انتفاعی)"

| تعداد کلاس | زمین مورد نیاز (مترمربع) |
|------------|-----------------------------|
| ۵ | ۷۵۰ |
| ۱۰ | ۱۱۰۰ |
| ۱۵ | ۱۵۵۰ |
| ۲۰ | ۱۹۵۰ |

"جدول شماره ۴"
 "زمین مورد نیاز برای مدرسه
 راهنمائی"

| تعداد کلاس | زمین مورد نیاز (مترمربع) |
|------------|-----------------------------|
| ۳ | ۶۲۰ |
| ۱۶ | ۸۲۰ |
| ۹ | ۱۰۰۰ |
| ۱۲ | ۱۲۶۰ |
| ۱۵ | ۱۵۵۰ |
| ۱۸ | ۱۸۰۰ |

۱- حداکثر تراکم برای ساخت فضاهای آموزشی ۲۰۰٪ .

۲- حداکثر زیربنا در یک طبقه ۵۵٪ زمین .

۳- احداث بنا در محدوده ۶۶٪ طول زمین انجام می‌شود .

۴- خوابی نورگیری از طرف همسایه براساس خوابی شهرداری .

۵- ارتفاع طبقات از کف تمام شده تا زیر سقف ۴ متر .

۶- ارتفاع پیلوت ۴/۲ و زیرزمین ۶/۲ متر .

۷- سایر خوابی طبق مقررات جاری شهرداری .

۸- مذهبی

احداد مساجد و تکایا در کاربری مسکونی مجاز است . توصیه می‌شود که اراضی برای کاربری مساجد و تکایا در مراکز محلات انتخاب شود .

برای کاربری مساجد و تکایا حداقل زمین مورد نیاز برابر ۵۰۰ مترمربع است . حداکثر سطح اثناش ساختمان در همه کف در کاربری مساجد و تکایا برابر ۵ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری مساجد و تکایا برابر ۵ درصد نسبت به سطح کل قطعه است .

حداکثر تعداد طبقات مجاز مساجد و تکایا برابر یک طبقه می‌باشد . ولی احداث نیم طبقه جهت استفاده خواهران به مساحت حداکثر ۵۵٪ مساحت طبقه همکف نیز مجاز می‌باشد .

مسجد و تکایا بایستی از راه سواره مناسب با حداقل عرض ۱۰ متر ملکیت و تجهیزات باشند .



تعریف

با توجه به جهت کیریهای ملی در زمینه کسرش تفریحات سالم و توسعه امکانات ورزشی در سالهای اخیر تمايل محسوسی در بین جوانان برای شرکت در ورزشگاهی درون سالن ، از قبیل تنیس روی میز ، شطرنج ، بدنسازی و ورزشگاهی رزمی مشاهده میگردد . همچنین متقاضیان احداث سالنهای ورزشی نیز افزایش یافته است به همین دلیل برای توسعه اینگونه مکانها و فراهم شدن تسهیلات بیشتر برای جوانان ، علاوه بر مکانهای ورزشی پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی شهر رشت ، احداث مکانهای ورزشی در کاربری مسکونی با تراکم‌های مختلف مشروط بر رعایت خواسته و مقررات آن مجاز تلقی گردیده است . این کاربری بصورت شناور در طرح تفصیلی در کاربری مسکونی پیش‌بینی گردیده است .

خواسته و مقررات (تفریحات سالم)

- حداقل سطح تفکیک اراضی و یا سالن مورد نیاز برای مکان تفریحات سالم برابر 200 مترمربع است .
- حداقل سطح اشغال ساختمان در همکف مشروط بر تأمین نور کافی و تهویه مطبوع برابر 100 درصد نسبت به سطح کل قطعه است .

حداکثر سطح زیربنای در کل طبقات مرکز تفریحات سالم برابر 200 درصد نسبت به سطح کل قطعه است .
حداکثر تعداد طبقات هر ساختمان که میتواند به مکان تفریحات سالم اختصاص یابد ، 2 طبقه است .



- فوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین ، تکیک و احداث ساختمان در مناطق
تعداد کل طبقات مجاز ساختمان مطابق تعداد طبقات مجاز در نوع کاربری مسکونی آن خواهد بود .
ساخر طبقات ساختمان مجاز است که برای کاربریهای پارکینگ و تاسیسات و تجهیزات قرار گیرد .
- استفاده از ساختمانهایی که دارای مکان تفریحات سالم هستند بعنوان واحد مسکونی ممنوع است .
- مکان ورزشی بایستی دارای راه دسترسی با حداقل عرض ۱۰ متر باشد .
- احداث مکان ورزشی در معابر بن بست ممنوع است .
- ساختمان مکان ورزشی بایستی دارای فوابط فنی لازم برای مقابله با زلزله باشد .
- مکانهای تفریحات سالم بایستی برای هر ۵ نفر گنجایش ، یک واحد پارکینگ پیش‌بینی نمایند .
- سالنهای تفریحات سالم بایستی دارای راه خروج اضطراری باشند .

۴-۵-۱-۵- تاسیسات و تجهیزات

احداث کاربری شناور تاسیسات و تجهیزات شهری در منطقه مسکونی مجاز می‌باشد . اینکوئه تاسیسات و تجهیزات عبارتند از : محل توزیع سوخت (مشروط بر رعایت حداقل ۱۰ متر فاصله از کاربریهای همچوار برای محل ذخیره مواد سوختی و دسترسی سواره با حداقل عرض ۱۸ متر) ، آتش نشانی ، تاسیسات مجاز شهری مربوط به شبکه‌های گاز ، آب ، برق ، تلفن و پارکینگ .

- تمهیزه

حداقل عرض دسترسی سواره مورد نیاز برای استقرار آتش نشانی برابر ۱۸ متر است .