

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران
اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان

طرح تفصیلی شهر رشت

چکیده ضوابط و مقررات
شهرسازی و ساختمانی

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس
خردادماه ۱۳۹۴

بسمه تعالی

دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت بر پایه‌ی مطالعات شناخت و الزامات ناشی از وضعیت موجود شهر و همچنین استفاده از ضوابط طرح جامع مصوب و ضوابط و مقررات جاری در صدور پروانه‌های ساختمانی از زمان اجرای طرح تفصیلی قبلی شهر رشت و همچنین جلسات بررسی ضوابط که همزمان با ارائه‌ی نتایج مطالعات وضع موجود شهر از اردیبهشت سال ۱۳۹۲ در اختیار نهادهای عضو کمیسیون ماده پنج و سایر دستگاه‌های ذینفع از جمله سازمان نظام مهندسی استان، انجمن انبوه‌سازان استان و ... قرار گرفت، تدوین و ارائه شده است. همزمان با جلسات بررسی طرح تفصیلی مناطق، ضوابط سیما و منظر شهری، ضوابط پارکینگ، ضوابط بافت‌های تاریخی و فرسوده نیز هم‌راستا با ضوابط طرح تفصیلی تهیه و به تصویب رسید. از آنجا که برخی از این ضوابط به اجرا گذاشته شده‌اند، نقاط قوت و ضعف آن‌ها در دوره‌ی اجرا مورد شناسایی و ارزیابی قرار گرفته و از نتایج آن‌ها در تدوین این دفترچه استفاده شده است.

ویرایش‌هایی که در دفترچه ضوابط و مقررات صورت می‌گرفته، براساس نتایج مذاکرات و تصمیماتی بود که در دوره بررسی و تصویب طرح در جلسات متعدد و در حوزه‌های مختلف جمع‌بندی می‌شده است. به این ترتیب ضوابط و مقررات حاضر حاصل دانش و تجربه گروهی مدیران، مسؤولان و کارشناسان حوزه‌های مختلف مرتبط با موضوعات توسعه شهری رشت است، که تدوین آن بدون توجه، مساعدت و همفکری این گروه میسر نمی‌شد.

بدیهی است سهم مهم در این مجموعه به عهده کمیسیون محترم ماده پنج و کمیته کارشناسی محترم کمیسیون ماده پنج است که موجب تشکر و قدردانی از همه اعضا این دو نهاد محترم است.

همچنین، ضمن ادای احترام نسبت به

جناب آقای دکتر محمدعلی نجفی مقام عالی استان گیلان و ریاست محترم کمیسیون ماده پنج

جناب آقای مهندس حجت شعبان‌پور مقام محترم معاونت عمرانی استانداری

مراتب سپاس و تشکر ویژه به عمل می‌آید از

جناب آقای مهندس شعبان‌علی خاوری دانشور مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

جناب آقای دکتر محمدعلی ثابت‌قدم شهردار محترم رشت


جناب آقای مهندس مجید نوروزی معاونت محترم شهرسازی و معماری شهرداری رشت

سرکار خانم مهندس خدیجه انشاء مدیریت محترم شهرسازی و معماری راه و شهرسازی استان گیلان

که با استفاده از دانش تخصصی و تجارب ارزنده حاصل از سال‌ها مدیریت در عرصه‌های مرتبط، با هدایت، راهنمایی و ارائه نقطه نظرات مشخص در نهایی شدن ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر رشت اتخاذ تصمیم نمودند.

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس

اسفند ۱۳۹۳

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۱</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	-------------------	---


ضوابط مندرج در این دفتر، چکیده ضوابط نهایی شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت است که از زمان تصویب در کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، جایگزین ضوابط شهرسازی و ساختمانی (مصوب ۱۳۷۲) طرح تفصیلی مصوب (قبلی) می‌شود و به عنوان ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی پایه برای کل محدوده شهر رشت محسوب شده و تا زمان ابلاغ کل ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت، شمولیت عام دارد.

تبصره ۱: مصوبات کمیسیون ماده ۵، که تا پیش از ابلاغ این ضوابط به تصویب رسیده ولی در طرح جدید مصوب لحاظ نگردیده‌اند، در صورت انجام تعهدات مالک به شهرداری، به قوت خود باقی است.

تبصره ۲: پروانه‌های ساختمانی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب قبلی یا مصوبات کمیسیون ماده ۵، که تا پیش از ابلاغ این ضوابط توسط شهرداری، صادر شده ولی در طرح تفصیلی جدید لحاظ نگردیده و مغایر با پهنه بندی طرح تفصیلی مصوب جدید باشند:

۱- در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط عملیات ساختمانی شروع نشده، اما برابر ضوابط دارای اعتبار باشد برای یک سال خورشیدی دیگر بر اساس ضوابط قبلی قابل تمدید است و چنانچه در این بازه زمانی عملیات ساختمانی شروع شود، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برابر ضوابط قانونی، صدور پایان کار با لحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی بلامانع است. چنانچه در بازه زمانی یک ساله جدید، عملیات ساختمانی شروع نشود، تمدید پروانه ساختمانی بر اساس ضوابط این دفترچه و پهنه‌بندی طرح تفصیلی جدید الزامی است.

۲- در صورتی که پس از تاریخ ابلاغ این ضوابط، بر مبنای آن پروانه عملیات ساختمانی شروع شده باشد، در صورت تمدید اعتبار پروانه ساختمانی برابر ضوابط قانونی، صدور پایان کار با لحاظ کاربری مندرج در پروانه ساختمانی بلامانع است.


<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ب</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p> <p>طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	-------------------	--

فهرست مطالبها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱.....	۱- تعاریف.....
۸.....	۲- محدوده مشمول ضوابط.....
۱۲.....	۳- صدور پروانه ساختمانی و نحوه پایان کار.....
۱۳.....	۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی).....
۱۳.....	ضوابط عام.....
۱۶.....	۴-۱- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت" (R):.....
۲۱.....	۴-۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه فعالیت" (S).....
۲۴.....	۴-۳- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M).....
۲۷.....	۴-۴- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G).....
۳۰.....	۵- ضوابط عمومی.....
۳۰.....	۵-۱- تجمیع.....
۳۱.....	۵-۱- تفکیک.....

فهرست جدولها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۸.....	جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری.....
۱۴.....	جدول شماره ۲: استفاده‌های مجاز و مشروط در قطعات مالکیت.....
۱۷.....	جدول شماره ۳: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات با مساحت ۱۵۰ مترمربع و بالاتر.....
۱۹.....	جدول شماره ۴: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه‌های مالکیت مسکونی (پهنه‌های سکونت و مختلط).....
۱۹.....	جدول شماره ۵: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات با مساحت کم‌تر از ۱۵۰ متر مربع.....
۲۲.....	جدول شماره ۶: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت.....
۲۵.....	جدول شماره ۷: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط.....
۲۷.....	جدول شماره ۸: ضوابط احداث ساختمان در پهنه‌ی مختلط برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کم‌تر از ۱۵۰ مترمربع.....
۲۸.....	جدول شماره ۹: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های حفاظت.....
۳۰.....	جدول شماره ۱۰: ضوابط تشویقی پس از تجمیع قطعات در پهنه‌های مختلف.....
۳۰.....	جدول شماره ۱۱: ضوابط تشویقی (تراکم ساختمانی) برای تجمیع قطعه‌های مالکیت.....
۳۱.....	جدول شماره ۱۲: سهم و نوع هریک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفکیک اراضی.....

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
ت	ت	طرح تفصیلی شهر رشت

۱- تعاریف

تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی به کار رفته است، به ترتیب حروف الفبا به شرح زیر است:

اراضی مسکونی

به سطوحی از اراضی شهر اطلاق می‌شود که بر اساس نقشه پهنه بندی اراضی، برای احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی اختصاص یافته‌اند. به غیر از کاربرد سکونتی، در این سطوح فقط می‌توان کاربری‌های خدماتی رده محله و ناحیه را بر اساس محل‌هایی که در طرح تفصیلی تعیین می‌شود، با رعایت ضوابط مستقر نمود.

ارتفاع بنا

مبنای محاسبه ارتفاع ساختمان، فاصله قائم تراز متوسط کف معبر مجاور تا متوسط ارتفاع بام شیبدار و یا بالاترین نقطه جان پناه الزامی، در بام‌های مسطح است. توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن، جان‌پناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید

عبارت است از فاصله کف تمام شده هر طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت‌وساز سقف همان طبقه.

ایوان

فضایی است که تنها از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است.

دامنه بام

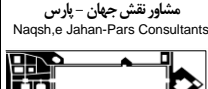
سطح جانبی و مسقف ساختمان است، که به منظور حفاظت از بدنه ساختمان برای نفوذ باران با ایجاد پیش‌آمدگی در بام ساخته می‌شود. به عبارتی ادامه آخرین سقف ساختمان است.

بازشو

سطحی از نما یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه، خالی نگه داشته شده است یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد.

بافت‌های فرسوده

بافت فرسوده به آن بخش از شهر اطلاق می‌شود که محدوده‌ی آن‌ها براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری یا سایر قوانین موضوعه تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح می‌رسند. در حال حاضر این محدوده‌ها بر اساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری، مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ تعیین می‌شوند. بر اساس این مصوبه بافت فرسوده به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که سه شاخص ذیل در مورد آن‌ها دارای مصداق باشد:

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱	طرح تفصیلی شهر رشت

الف - ریزدانی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آن‌ها دارای مساحتی کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع هستند.

ب - ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سازه مناسب است.

ج - نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها دارای عرض کم‌تر از ۶ متر هستند.

بالکن

فضایی است که حداقل از یک سمت در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن به وسیله فضای بسته‌ای اشغال نشده است.

بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند.

پاسیو

فضای بازی که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته است و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات برعهده دارد.

پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.

پیش آمدگی یا کنسول

هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی به عنوان پیش آمدگی محسوب می‌شود.

پیلوت


عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود.

تجمیع

عکس عمل تفکیک است، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

تراکم ساختمانی

نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی پس از رعایت عقب نشینی است، که به درصد بیان می‌شود.

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۲</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	-------------------	---

تراکم پایه

حداقل تراکم مشخص شده، که در این ضوابط در همه پهنه‌ها، معادل احداث بنا به صورت مسکونی برای اراضی شهر رشت تعیین شده است.

تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری

حداکثر تراکم مشخص شده، برای احداث بنا که در این ضوابط در همه پهنه‌ها، تعیین گردیده و شهرداری رشت می‌تواند، تراکم اعلام شده مازاد بر تراکم پایه معادل مسکونی را مطابق ضوابط دفترچه عوارض و بهاء خدمات شهرداری، که همه ساله به تصویب شورای اسلامی شهر رشت می‌رسد، به مالکان واگذار نماید.

تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی، به دو یا چند قطعه کوچک‌تر، بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر، که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات، جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر است.

حریم حفاظتی


عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است.

حوزه شهری

به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در داخل و خارج محدوده شهر قرار داشته و از حدود ثبتی و عرفی واحدی تبعیت کنند.

حوزه بندی شهری

حوزه‌بندی شهری رایج‌ترین تمهید انتظام‌بخشی است که حکومت‌های محلی برای پیشبرد برنامه‌های شهری به کار می‌برند.

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۳</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p> <p>طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	-------------------	--

حیاط (اصلی)

بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

حیاط خلوت (فرعی)

فضای باز کوچکتری در کنار ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین یا قسمتی از آن‌ها، به منظور تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان، که در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

دوربرگردان

دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود.

زیرزمین

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی، طبقه‌ای از ساختمان است که بیش‌تر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر، بالاتر از میانگین کف گذر باشد.

سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری، مترمربع به ازای هر نفر است.

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

سرانه مسکونی


سرانه مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

سلسله‌مراتب خدمات شهری

دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت می‌یابند.

سطح زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۴	طرح تفصیلی شهر رشت

سطح مجاز اشغال برای احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین (به کسر استثنائات پهنه سکونت، حداکثر به مساحت ۲۵ مترمربع مطابق این ضوابط) در آن قرار گیرد.

سطح معبر (تراز گذر مجاور)

عبارت است از کد ارتفاعی (صفر صفر) ارائه شده توسط شهرداری نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت. تبصره ۱: در قطعات مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا معابر مجاور قطعه مالکیت به عنوان سطح معبر شناخته می‌شود. تبصره ۲: در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر جهت تعیین سطح معبر ملاک عمل است.

ضریب (درصد) اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین پس از رعایت عقب‌نشینی.

طبقه

فاصله بین کف‌ها، طبقه ۱ زیر کف ۱+۱ واقع است. طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی کف آن از میانگین کف گذر، حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر باشد. طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

عملکرد

عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در هر پهنه انجام می‌پذیرد.

عرض متوسط

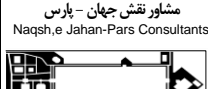
نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین عرض قطعه مالکیت بدون احتساب یخ.

فضا

مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آن‌ها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

فضای باز

به فضاهای ساخته نشده در محدوده پلاک ثبتی اطلاق می‌شود، که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود.

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۵	طرح تفصیلی شهر رشت

فضای مشاع

عبارت است از فضایی از ساختمان یا قسمتهایی از سطح زیربنا، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد ساختمانی (مسکونی، تجاری، خدماتی، ...) قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه مالکان تعلق دارد: مانند فضای تاسیسات و سראیداری و

فضای نیمه باز

فضاهایی چون بالکن و ایوان که از داخل ساختمان می توان به آن ها وارد شد و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند به گونه ای که حداقل یک وجه آن ها باز باشد.

قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

۱- **قطعات مالکیت شمالی - جنوبی:** شامل پلاک هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیش تر) و محور بنا در امتداد شمال - جنوب پلاک واقع شده است.

۲- **قطعات مالکیت شرقی - غربی:** شامل پلاک هایی است که ضلع بزرگتر (طول بیش تر) و محور بنا در امتداد شرقی - غربی پلاک واقع شده و اختلاف طول و عرض آن بزرگتر از ۲ متر باشد.

کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر مجاور دسترسی به قطعه، که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

مجتمع مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا چند بلوک، که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

محدوده شهر


محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع تا تهیه طرح مذکور در طرح تفصیلی شهر، که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا است.

محل

محل مجموعه ساختمان های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می دانند و دارای محدوده معین است. حدود محله های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

مرکز محله

عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله به عنوان هسته محله، جزئیات بیش تر مربوط به این مراکز براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح های تفصیلی تعیین خواهد شد.

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۶</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p> <p>طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	-------------------	--

مرکز منطقه

عبارت است از محدوده‌ای به عنوان هسته منطقه، که با توجه به بعد فاصله و زمان دسترسی خدمات موردنیاز، پوشش جمعیتی آن منطقه را در بر می‌گیرد. جزئیات بیش‌تر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد.

مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه به عنوان هسته ناحیه. جزئیات بیش‌تر مربوط به این مراکز براساس مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ در طرح‌های تفصیلی تعیین خواهد شد. به هر صورت عملکرد این مراکز بر اساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد.

منطقه

در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند ناحیه، منطقه شهری تشکیل می‌شود.

منطقه‌بندی (Zoning)

منطقه‌بندی به معنای تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحقاقی یا هر منطقه دیگری که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود، مانند منطقه ساحلی، منطقه دیپلماتیک و جز آن. هر کدام از مناطق خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

منظر شهری

کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میدان‌ها، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

ناحیه


از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

نما

کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

نمای شیشه‌ای

در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. مبنای تشخیص سایر نماها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) به همین نسبت می‌باشد.

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۷	طرح تفصیلی شهر رشت

واحد همسایگی

واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچکترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است

واحد مسکونی

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش‌بینی آشپزخانه، توالی و حمام الزامی است.

۲- محدوده مشمول ضوابط

اعمال ضوابط و مقررات این گزارش برای کلیه نقاط واقع در محدوده شهر و حریم شهر مطابق با نقشه کاربری اراضی الزامی است و باید بر اساس نقشه مصوب پهنه بندی زمین اعمال گردد.

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری				
پهنه	نوع کاربری	مقیاس	تعریف	
سکونت	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک‌واحدی و مجتمع‌های چندخانواری و آپارتمانی چندواحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	
	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری	
فعالیت	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک - آمادگی - دبستان)	
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش‌دانشگاهی	
	منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای و کار و امور اجتماعی		
	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی		
	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف		
	منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلاتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج		
	شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها		
	تجاری	تجاری	محله	خارج از محدوده شهر زندان
			ناحیه	واحدهای خرید روزانه (خوروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		غیرانتفاعی (تجاری، خدماتی، غیرانتفاعی)	تجاری	ناحیه
شهر				عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، میل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
محله				دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
ناحیه				پلیس ۱۰۱، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
منطقه				ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حساسی، مراکز آرای و مشابه، امبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
شهر				دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیئت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
ورزشی	ورزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک	
		ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها	
		شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی	
درمانی		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها	

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری			
پهنه	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کم‌تر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
	فرهنگی - هنری	شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، بیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
		ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
	مذهبی	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت و موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
		محل	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
	تجهیزات شهری	شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و
		محل	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
	تاسیسات شهری	ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میداين میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
	حمل و نقل و انبارداری	خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل‌ونقل بار
		محل	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
	نظامی	منطقه	مخازن آب‌زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
		محل	معاير و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
	تفریحی - گردشگری	ناحیه	معاير، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری
		شهر	معاير، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاه‌های موجود، بندر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردخانه‌ها
	تاریخی	خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
		ناحیه	پادگان‌ها و آمادگی‌های موجود نیروهای انتظامی
	غذایی:	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلازهای ساحلی و ...
		خارج از محدوده شهر	باغ‌وحش
	صنعتی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان
		خارج از محدوده شهر	غذایی: ۱- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو ۲- بسته‌بندی خرما بدون شستشو ۳- واحد تولید آبنبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی) ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶- واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات ۷- واحد بسته‌بندی چای ۸- واحد بسته‌بندی قهوه ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم‌زدن و بدون روش پخت ۱۰- واحد بسته‌بندی عسل ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۴- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶- واحد رشته‌بری تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکارونی‌سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل) ۱۹- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات ۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند) ۲۱- واحد تولید نان بستنی ۲۲- واحد بسته‌بندی گلاب ۲۳- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی ۲۴- واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری ۲۶- واحد تولید بهبوددهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غالت آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب
	نساجی:	شهر	۱- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست‌بافت‌ها ۲- شیرازدوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی ۳- جوراب‌بافی حداکثر سه‌دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۴- کش‌بافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال ۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان
		خارج از محدوده شهر	

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

تعریف	مقیاس	نوع کاربری	پهنه
۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه			
۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره			
۹- پارچه‌بافی دستی (غیرموتوری)			
۱۰- واحد تولید فنیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی			
۱۱- واحد الباف پروپیلین			
چرم:			
۱- واحد تولید مصنوعات سراحی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن			
۲- واحد تولید مصنوعات پوستی، از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده			
۳- واحد تولید بستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال			
۴- واحدتولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال			
۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم			
۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم			
سلولزی:			
۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده			
۲- واحدتولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن			
۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده			
۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده			
۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده			
۶- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده			
۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای			
۸- واحد نجاری و خراطی بدون انوارسازی			
۹- واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ			
۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا و یا استفاده از ورق آماده			
۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده			
۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الباف گیاهی			
۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه بااستفاده از کاغذ آماده			
۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نایلون بااستفاده از روکش آماده			
۱۵- واحد تولید قاپق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال			
۱۶- واحد تهیه کابین و استنسیل از کاغذ آماده			
۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده			
۱۸- واحد تولید سازهای سنتی			
فلزی:			
۱- واحد قلمزنی انواع فلزات			
۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش			
۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)			
۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری(صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)			
۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش			
۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری			
۷- واحدمونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر ازقطعات آماده			
۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی			
۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل			
۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز			
۱۱- واحد تولید ترموستات			
کانی غیر فلزی:			
۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب			
۲- واحد تولید آیینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره			
۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)			
۴- واحد تولید پودر جوشکاری			
شیمیایی:			
۱- واحد تولید آب مقطر			
۲- واحدتولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)			
۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی			
۴- واحد طراحی و مونتاژ نت ترمز			
دارویی، آرایشی و بهداشتی:			
۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)			
۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو			
۳- واحدتولید قرص و پودر اکسیژنه			
۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن			
۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی			
۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک			

جدول شماره ۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهر به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

پهنه	نوع کاربری	مقیاس	تعریف														
			<p>برق و الکترونیک:</p> <p>۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبرکاری و لوستر، از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبرکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلوزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری ۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتامات ۱۵- واحد تولید مودم و میکرو کنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری</p> <p>کشاورزی:</p> <p>۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زینتی ۵- آزمایشگاه دامپزشکی</p> <p>ماشین سازی:</p> <p>۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه) ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرنقیل سقفی، جرنقیل پشت کامیونی، جک پالت بالا بر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرنقیل) ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء و کیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی و گارازی مواد فله و تلمبه‌های بادی)</p>														
			<table border="1"> <tr> <td>بوستان (پارک) محله‌ای</td> <td>محله</td> <td rowspan="3">پارک</td> <td rowspan="6">حفاظت</td> </tr> <tr> <td>بوستان (پارک) ناحیه‌ای</td> <td>ناحیه</td> </tr> <tr> <td>بوستان (پارک) اصلی شهر</td> <td>شهر</td> </tr> <tr> <td>زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی</td> <td>محله</td> <td>باغات و کشاورزی</td> </tr> <tr> <td>سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک می‌یابد)</td> <td>شهر</td> <td>طبیعی</td> </tr> <tr> <td>حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین‌شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب</td> <td>شهر</td> <td>حریم</td> </tr> </table>	بوستان (پارک) محله‌ای	محله	پارک	حفاظت	بوستان (پارک) ناحیه‌ای	ناحیه	بوستان (پارک) اصلی شهر	شهر	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی	محله	باغات و کشاورزی	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک می‌یابد)	شهر	طبیعی
بوستان (پارک) محله‌ای	محله	پارک	حفاظت														
بوستان (پارک) ناحیه‌ای	ناحیه																
بوستان (پارک) اصلی شهر	شهر																
زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی	محله	باغات و کشاورزی															
سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک می‌یابد)	شهر	طبیعی															
حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین‌شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب	شهر	حریم															

۳- صدور پروانه ساختمانی و نحوه پایان کار

صدور پروانه ساخت: صدور پروانه ساختمانی در محدوده شهر و حریم مصوب آن توسط شهرداری رشت صادر خواهد شد. نحوه انطباق تقاضا با اسناد طرح تفصیلی مصوب از سوی دایره صدور پروانه شهرداری (که در سازمان اجرایی شهرداری، بر اساس درجه و رتبه شهرداری از سوی استانداری به نمایندگی از سوی وزارت کشور ابلاغ خواهد شد) به مرحله اجرا گذاشته می‌شود.

به منظور کنترل مناسب بر ساخت و سازها با ارائه گزارش و تکمیل فرم‌های گزارش پیشرفت ساختمان، صدور پروانه ساختمانی در سه مرحله به شرح زیر باید صادر گردد:

۱- پروانه اول تا مرحله اتمام فنداسیون و مدت اعتبار از تاریخ صدور یک سال خورشیدی

۲- پروانه دوم تا مرحله اتمام اسکلت و سفت کاری و مدت اعتبار از تاریخ صدور پروانه دوم- یک سال خورشیدی

۳- پروانه سوم تا مرحله اتمام سفت کاری و اتمام نازک کاری و ارائه درخواست پایانکار و مدت اعتبار از تاریخ


صدور پروانه سوم- یک سال خورشیدی

تبصره ۱: در هر یک از نوبت‌های پروانه، چنانچه مدت اجرای ساختمان بنا به دلایل فنی و اجرایی طولانی شود قبل از انقضای مدت پروانه یک بار دیگر و در مجموع تا دو بار قابل تمدید است، به طوری که تحت هیچ عنوان، تاریخ صدور پروانه اول تا تاریخ صدور پایانکار از پنج سال تجاوز ننماید. در غیر این صورت مشمول دریافت مابه‌التفاوت عوارض قانونی موضوع ماده ۱۱ دفترچه عوارض و بهاء خدمات شهرداری می‌گردد.

تبصره ۲- صدور هر مرحله از پروانه منوط به ارائه گزارش پیشرفت عملیات ساختمانی توسط مهندسین ناظر و کارشناس فنی از محل و احراز عدم تخلف است.

تبصره ۳- بدیهی است در صورت عدم دریافت هر مرحله از پروانه و ادامه عملیات ساختمانی در مراحل بعدی، کل زیربنای احداثی، تخلف ساختمانی محسوب می‌گردد.

صدور پایان کار: صدور پایان کار از سوی شهرداری رشت یا بر اساس هر حوزه، سازمان و یا معاونتی که در چارت مصوب شهرداری تعیین شده است، پس از کنترل نهایی و برای معرفی به اداره ثبت اسناد و املاک صادر می‌شود.

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۲	طرح تفصیلی شهر رشت

۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی)

ضوابط عام


در پلاک‌های مجاور معابر با عرض بالاتر از ۲۴ متر، مساحت قطعه در واگذاری تراکم تأثیری نداشته و فصل الخطاب کد پهنه است و شهرداری لازم است تعداد واحدهای مجاز به استقرار در قطعه را با تأمین پارکینگ آن برابر ضوابط، محاسبه و تطبیق داده و در صورتی که مالک در فاصله‌ی قانونی مقرر در ضوابط مصوب پارکینگ، امکان احداث پارکینگ اختصاصی را نداشته باشد، مالک موظف به پرداخت عوارض کسری پارکینگ بوده و شهرداری مجاز به واگذاری تراکم در چهارچوب ضوابط پهنه مربوطه است، مشروط به این که هرگونه عوارض حاصله ناشی از کسری پارکینگ مصوب شورای اسلامی شهر رشت را در حساب ویژه‌ای که توسط شهرداری گشایش می‌یابد تجمیع تا صرف ساخت و تأمین پارکینگ‌های عمومی، در فاصله مجاز برابر ضوابط پارکینگ نماید. در غیر این صورت تعداد واحدهای مجاز به استقرار باید با شرط تأمین پارکینگ انتخاب شوند.

چنانچه ملکی در حریم درجه یک و دو بناها و عرصه‌های ثبت میراث واقع گردیده باشد و به واسطه ضوابط مصوب میراث، ارتفاع بنای قابل احداث در آن، محدود گردد، با رعایت ضوابط قابل اعمال مذکور، اعم از (ارتفاع بنا- نما و چگونگی بازشوها و ...)، با نظر موافق اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، مبنی بر استفاده از سطح اشغال، حداکثر در ۸۰ درصد سطح قطعه، بعد از رعایت عقب‌نشینی، مجاز به طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ به منظور اتخاذ تصمیم قانونی خواهد بود.

تغییر پهنه‌های مصوب (تثبیت شده خدمات عمومی- زیربنایی غیرانتفاعی از جمله فضاهای آموزشی- ورزشی- فرهنگی تأسیسات شهری - تجهیزات شهری- پارکینگ عمومی) در محدوده‌ی شهر رشت و حریم، تنها در صورتی مجاز است که عدم نیاز دستگاه متولی اعلام و زمین معادل پهنه‌های مورد تقاضا در همان مقیاس عملکردی و در فاصله‌ی مناسبی از پهنه‌ی تقاضا شده مکان‌یابی و به پهنه‌ی خدماتی تغییر داده شده اختصاص یابد. این مهم از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شهر رشت امکان‌پذیر بوده و غیرقابل واگذاری به سایر نهادهای مدیریت شهری است.

تبصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار موسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نباشد و مساحت آن کم‌تر از ۵۰۰ مترمربع باشد، نیاز به معرفی قطعه زمین جایگزین، جهت امکان طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ نیست.

در کلیه پهنه‌ها، احداث پست‌های تأسیساتی (برق، گاز و ...) بلامانع بوده و حداقل مساحت قابل تفکیک از پلاک اصلی جهت تخصیص به این کاربری‌ها، ۲۵ مترمربع تعیین می‌شود.

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	صفحه ۱۳	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p> <p>طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	------------	--

جدول شماره ۲: استفاده‌های مجاز و مشروط در قطعات مالکیت

فضاهای مشترک (مشاعات)															فضاهای اختصاصی		شرح
اتاق نگهبان	داکت، هواکش‌ها و نورگیرها	فضای ورزشی (صرفاً برای استفاده ساکنین)	راهرو، پله و آسانسور، پله فرار	شوت زیاده	تأسیسات	فضای بازی بچه‌ها	سایت کامپیوتر	اطلاعات $A \leq 12m$	محل جلسات و مدیریت	نمازخانه	سرویس بهداشتی	سرایداری	لابی	انبار	پارکینگ	مسکونی	
*		*				*					*						حیاط
	*	*	*	*	*		*		*	*	*	*		*	*	زیرزمین	
	*	■	*	*	■	*	■	*	■	■	■	■	*	■	*	همکف یا پیلوت	
	*		*	*	*									*	*	طبقات	
	*		*		*									*		زیر شيروانی	
	*		*		*									*	*	پشت بام	
*											*					حیاط	
*	*		*		*		*	*	*	*	*	*		*	*	زیرزمین	
*	*		*		*			*					*			همکف	
	*		*		*									*	*	طبقات	
	*		*		*									*	*	پشت بام	

«فضاهای قابل احداث»

■ در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در پیلوت یا همکف

احداث سرایداری، نمازخانه، محل جلسات، سرایداری و نگهبانی و سایت کامپیوتر تنها در مجتمع‌های مسکونی با حداقل ۱۰ واحد مسکونی و مشروط به تأمین کلیه الزامات این دفترچه مجاز است. ضمن آن که احداث پارکینگ در طبقات بالای همکف با تهیه گزارش امکان‌سنجی و موافقت کمیسیون ماده ۵، امکان‌پذیر است.

– فضاهای مجاز در زیرزمین که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی‌شود، عبارت است از:

راه‌پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.

پارکینگ، انباری مسکونی و نمازخانه و سرویس بهداشتی و سایت کامپیوتر و اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی)

فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان جهت مجتمع‌های ۱۰ واحدی و بیش‌تر به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع

استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصراً مورد استفاده ساکنان باشد.

– فضاهای مجاز در طبقه همکف که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی‌شود، عبارت است از:

راه‌پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.

لابی و سرسرای ورودی

پارکینگ، انباری مسکونی و سرویس بهداشتی و محل بازی بچه‌ها

اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی) به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین)

اتاق اطلاعات یا نگهبانی حداکثر به مساحت ۱۲ مترمربع

سرایداری جهت مجتمع‌های مسکونی ۱۰ واحدی و بیش‌تر، به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع

فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجتمع‌های ۱۰ واحدی و بیش‌تر به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در

صورت عدم احداث در زیرزمین)

استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصراً مورد استفاده ساکنان باشد.

- فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی‌شود، عبارت است از:

راه‌پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط.

خرپشته و انباری مسکونی در زیرشیروانی

پیش‌آمدگی سقف نهایی (دامنه بام)

بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان‌های بلندمرتبه (پنج طبقه روی پیلوت و بالاتر)، (موارد

این بند جزء زیربنا نیز، محاسبه نمی‌شود).

- فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه مختلط و فعالیت منظور نمی‌شود، عبارت است از:

پیش‌آمدگی سقف نهایی (دامنه بام)

بام مسطح (غیرمسقف) و محل تأسیسات روی بام در ساختمان‌های بلندمرتبه (پنج طبقه روی پیلوت و بالاتر)، (موارد

این بند جزء زیربنا نیز، محاسبه نمی‌شود).

تبصره: به جزء محل پارک خودرو و انباری که می‌تواند در اختصاص واحدهای مسکونی یا سایر فعالیت‌ها در مجموعه ساختمانی

قرار گیرد، سایر فضاهای یاد شده فوق کلاً مشاع و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

هرگونه اقدام در قطعاتی که، در نقشه‌های طرح تفصیلی، دارای کدپهنه‌هایی با پیشوند حرف انگلیسی -T است،

نیازمند توافق با شهرداری برای استفاده از ضوابط همین دفترچه است. پهنه‌ی اعلام شده پس از حرف انگلیسی -T

اشاره به پهنه‌ی مجاز قابل استقرار در این قطعه دارد. (مثال: M۱۱۳-T به معنای امکان واگذاری تراکم ساختمانی و

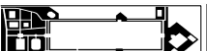
فعالیت‌های مجاز پهنه M پس از حصول توافق با شهرداری است. در صورت عدم حصول توافق، کد پهنه‌ی R۱۱۱

در این قطعه، قابل اعمال است). در خصوص قطعات با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیش‌تر رعایت مفاد قانونی و سایر

ضوابط این دفترچه در خصوص تأمین خدمات الزامی است.

۴-۱- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت" (R):

پهنه سکونت، محدوده‌هایی از شهر است که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها، برخی از فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده، و صرفاً استقرار فعالیت‌های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل، آموزشی، بهداشتی- درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی- گردشگری، ورزشی، پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز (جداول دفترچه از جمله ضوابط فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در پهنه‌های چهارگانه شهر رشت و) مجاز است.

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۱۶</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p> <p>طرح تفصیلی شهر رشت</p>
---	--------------------	--

جدول شماره ۳: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات با مساحت ۱۵۰ مترمربع و بالاتر

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	تراکم پایه (درصد)	حداکثر تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع) برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی	حداقل عرض معبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	توضیحات	
سکونت (R)	R۱	مسکونی عام	R۱۱	تراکم کم	R۱۱۱	مسکونی ویلایی	۱۰۰	۱۰۰	۲	۶۰	۱۵۰	۶		
					R۱۱۲	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	۱۰۰	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۶۰	۱۵۰	۶		
			تراکم متوسط	R۱۲	R۱۲۱	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	۸۰	۱۶۵	۳ طبقه روی پیلوت	۵۵	۱۵۰	۸		
					R۱۲۲	مجتمع مسکونی	۸۰	۱۲۰	۴ طبقه روی پیلوت	۳۰	۱۵۰۰	۸		
				تراکم زیاد	R۱۳	R۱۳۱	مسکونی چهار طبقه روی پیلوت	۸۰	۲۰۰	۴ طبقه روی پیلوت	۵۰	۲۰۰	۱۰	
					R۱۳۲	مسکونی پنج طبقه روی پیلوت	۸۰	۲۲۵	۵ طبقه روی پیلوت	۵۰	۲۵۰	۱۲		
				R۱۳۳	مسکونی پنج طبقه روی پیلوت	۸۰	۲۵۰	۵ طبقه روی پیلوت	۵۰	۳۰۰	۱۶			
سکونت (R)	R۲	مسکونی ویژه	R۲۱	بافت مسکونی ارگانیک	R۲۱۱	بافت مسکونی ارگانیک متمرکز	۸۰	۱۰۰	۲	۵۵	۲۰۰	۶		
				بافت مسکونی ارگانیک	R۲۱۲	مسکونی در زمین کشاورزی	-	-	۲	-	-	-	ساختمان مسکونی با سطح زیربنا ۱۵۰ مترمربع در هر طبقه	
			R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند	R۲۲۱	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی-سبز	۱۰۰	۱۲۰	۲	۶۰	۲۰۰	۴	مطابق ضوابط میراث فرهنگی	
			R۲۳	مسکونی ویژه	R۲۳۱	مسکونی ویلایی	۱۰۰	۱۰۰	۲	۵۰	۱۵۰	۶		
				حریم کیفی رودخانه	R۲۳۲	مسکونی تراسه	۸۰	۱۲۰	۳ طبقه روی پیلوت	۵۰	۲۵۰	۸		
			R۲۴	مسکونی ویژه محوره‌های شهری	R۲۴۱	مسکونی ویژه محوره‌های شهری	۸۰	۲۷۰	۶ طبقه روی پیلوت	۴۵	۵۰۰	۳۰	۳۰	حداقل عرض معبر ۳۰ متر
			R۲۵	مسکونی ویژه بلندمرتبه‌سازی	R۲۵۱	مسکونی ویژه بلندمرتبه با طرح توججی	۸۰	۶۰۰	۷ طبقه و بیش‌تر روی پیلوت	۳۰	۲۰۰۰	-	-	نسبت عرض و طول حداکثر یک به دو، مساحت نباید از ۲۰۰۰ متر مربع کمتر باشد.
R۲۵۲	باغ - آپارتمان (با غلبه سبز و باز)	۸۰			۲۵۰	۱۰ طبقه روی پیلوت	۲۵	۲۰۰۰	-	-	نسبت عرض و طول حداکثر یک به دو، مساحت نباید از ۲۰۰۰ متر مربع کمتر باشد.			

حداقل مساحت قطعه‌ی مالکیت برای استفاده از ضوابط مسکونی با تراکم متوسط در شهر در صورت وجود سند شش‌دانگ مالکیت، ۱۵۰ مترمربع است.

در کدپهنه R۱۲۲ به صورت عام مطرح شده و به مجتمع‌های وضع موجود اشاره دارد؛ بدون تردید احداث مجتمع‌های جدید نیازمند تدوین گزارش توجیهی و امکان‌سنجی است.

در کدپهنه R۲۵۲ در صورتی که مساحت قطعه مالکیت از ۴۰۰۰ مترمربع بیش‌تر باشد، امکان افزایش تعداد طبقات بر اساس گزارش امکان‌سنجی و تصویب در کمیسیون ماده پنج وجود خواهد داشت.

شرط لازم برای استقرار تعداد واحد مسکونی در قطعه‌ی مالکیت، تأمین کلیه‌ی پارکینگ‌های مورد نیاز منطبق با ضوابط مصوب پارکینگ است، در غیر این صورت تعداد واحد مسکونی منطبق با تأمین تعداد پارکینگ‌های غیرمزامح باید کاهش یابد، مگر این که مالک با ارائه‌ی اسناد قانونی، پارکینگ موردنیاز خود را در یک قطعه‌ی مالکیت با کاربری پارکینگ عمومی و در فاصله‌ی حداکثری برابر ضوابط مصوب پارکینگ مقرر در همین دفترچه، اثبات نموده و به تأیید شهرداری برساند.

در زیرپهنه‌های مسکونی عام، در صورتی که مساحت قطعه‌ی مالکیت، به حد نصاب مربوطه نرسد، باید ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر در آن اعمال گردد (R۲۴۱ ← R۱۳۳ ← R۱۳۲ ← R۱۳۱ ← R۱۲۱ و R۱۱۲). این میزان کاهش در هر صورت نباید از ۲ پله بیش‌تر شود. در غیر این صورت پهنه‌ی تعیین شده باید تغییر کند. در رابطه با رعایت حداقل عرض معبر مجاور، فصل الخطاب کدهای درج شده در نقشه‌ی پهنه‌بندی است.

در کلیه توسعه‌های مسکونی جدید (برای تفکیک اراضی مسکونی با مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و بالاتر) الزامی است، کلیه ساختمان‌ها حداقل از سه جهت دارای سه نما بوده به گونه‌ای که دو حیاط جانبی دو پلاک مجاور، هر کدام به عرض ۱٫۵ متر به هم متصل باشند و رعایت عرض مناسب قطعه در تفکیک قطعات مذکور برای تحقق آن الزامی است. تراکم مسکونی پایه جز در موارد مطروحه در جداول پهنه‌بندی و هم‌چنین واحدهای مسکونی واقع در محدوده‌ی بافت‌های فرسوده به صورت عام ۸۰ درصد است.


تبصره ۱: در محدوده‌ی مصوب بافت فرسوده ضابطه‌ی قابل اعمال منطبق بر مفاد آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۲/۷ است. بر این اساس تراکم پایه در داخل محدوده‌ی بافت فرسوده شهر رشت، در قطعه‌هایی با اندازه‌ی بیش از ۲۰۰ مترمربع ۱۸۰ درصد و بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱۲۰ درصد تعیین می‌شود. در خصوص مساحت‌های کم‌تر، تراکم مندرج در جدول شماره ۳ ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: در محدوده مصوب سکونتگاه‌های غیر رسمی، تراکم پایه به میزان ۱۲۰ درصد تعیین می‌شود. تفکیک باغ - آپارتمان تحت هر شرایطی ممنوع است.

حداقل مساحت یک قطعه در پهنه سکونت برای احداث ساختمان در شهر رشت ۷۵ مترمربع است.

حداقل مساحت یک واحد مسکونی برای خانوارهای یک نفره و در شرایط خاص ۳۵ مترمربع و حداقل مساحت یک واحد مسکونی در شهر رشت ۶۰ مترمربع تعیین می‌شود، احداث یک واحد حداقل ۳۵ مترمربعی، در صورت تأمین پارکینگ و فضای باز، در هر آپارتمان مسکونی امکان‌پذیر است یا می‌تواند به صورت ویژه در مجموعه‌های خوابگاهی یا پانسیون با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد.

سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه‌های مسکونی به شرح جدول شماره ۴ تعیین می‌گردد:

 مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۸	طرح تفصیلی شهر رشت

جدول شماره ۴: ضوابط مرتبط با فضای باز قطعه‌های مالکیت مسکونی (پهنه‌های سکونت و مختلط)			
پهنه	حداقل فضای باز	حداقل فضای سبز	حداقل فضای بازی
در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، کم‌تر از ۲۰ واحد مسکونی	۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	۱۰ متر مربع به ازای هر واحد	-
در تمامی زیرپهنه‌های سکونت ۲۰ واحد و بیش‌تر	۲۰ متر مربع به ازای هر واحد	۱۰ مترمربع به ازای هر واحد	۲ متر مربع به ازای هر واحد
در محدوده مصوب سکونتگاه‌های ناسامان با کد R112	۱۶ متر مربع به ازای هر واحد	۸ متر مربع به ازای هر واحد	-

تبصره ۱: حداقل فضای سبز و حداقل فضای بازی تجهیز شده، از داخل فضای باز تامین خواهد شد.

تبصره ۲: رعایت تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تامین حداقل مساحت فضای باز، مطابق جدول قوق الزامی است.

تبصره ۳: در قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ متر مربع و بالاتر، حداکثر تا ۲۵ متر مربع فضای راه پله و آسانسور، به منظور تأمین تعداد واحد مسکونی بیش‌تر جزء فضای باز محاسبه می‌گردد.

برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ مترمربع تا کم‌تر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیراین صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزیی از سطح اشغال محسوب می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۷۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه‌پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیراین صورت فضای مازاد بر ۲۵ متر مربع جزیی از سطح اشغال محسوب می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۶۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه‌پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

تبصره ۱: بدیهی است فضای راه پله و آسانسور و ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزئی از سطح اشغال و تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

جدول شماره ۵: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات با مساحت کم‌تر از ۱۵۰ متر مربع			
مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه
۱۰۰ - ۷۵ متر مربع	۸۰ درصد	۱۲۰	۲
بیش از ۱۰۰ متر مربع تا کم‌تر از ۱۵۰ متر مربع	۷۰ درصد	۱۴۰	۲

احداث آسانسور در پلاک‌های با مساحت ۱۵۰ مترمربع و کم‌تر بدلیل محدودیت تعداد طبقات ضرورتی ندارد.

احداث پست‌های تأسیساتی (برق، گاز و ...) بلامانع بوده و حداقل مساحت قابل تفکیک از پلاک اصلی به این منظور، ۲۵ مترمربع تعیین می‌شود.

برای تمام ساختمان‌های واقع در پهنه سکونت شهر رشت، احداث زیرزمین توصیه نمی‌شود. ولی در صورت احداث باید از شرایط فنی لازم از نظر استحکام بنا و عدم نفوذ رطوبت برخوردار باشد. حداکثر زیربنای زیرزمین تا حد

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۱۹	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
		طرح تفصیلی شهر رشت

پوشش مجاز در همکف خواهد بود. شرایط احداث زیرزمین باید تابع ضوابط مباحث مقررات ملی ساختمان باشد. حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۳۰۰ سانتیمتر است.

امکان تامین پارکینگ موردنیاز در زیرپهنه‌های R۱۱۱ و R۱۱۲، در فضای باز یا بخشی از مساحت زیر ساختمان با ایجاد اختلاف سطح در طبقه همکف وجود دارد. در این صورت احداث پیلوت در زیرپهنه R۱۱۲ اختیاری خواهد بود. توده‌ی ساخت در داخل قطعه‌ی مالکیت در کلیه‌ی پهنه‌های مسکونی در شمال قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌گردد. در پلاک‌های با طول‌های متفاوت مانند دوزنقه یا متوازی‌الاضلاع، میانگین طول قطعه به عنوان سطح مجاز برای استقرار ساختمان تعیین می‌گردد.

خرد کردن فضای باز قطعه، ممنوع بوده و حداقل ۷۰ درصد فضای قطعه باید به صورت یکپارچه در زمین مکان‌یابی شود.

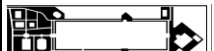
غرس حداقل یک اصله درخت به ازای هر قطعه مسکونی در تمامی کدپهنه‌ها الزامی بوده و پایان کار نیز موقوف به تحقق آن است.

مالکان قطعه‌های واقع در پهنه سکونت، با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع، که دارای بر با طول بیش از ۳۰ متر و در بر معابر حداقل ۱۶ متری قرار دارند، می‌توانند با انجام مطالعات امکان‌سنجی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی، نسبت به ارائه تقاضای افزایش تراکم، مازاد بر جداول عام اقدام نمایند. موضوع در کمیسیون ماده ۵، قابل بررسی و تصمیم‌گیری است. سرفصل‌های گزارش امکان‌سنجی به شرح زیر است.

۱- بررسی موقعیت زمین در شهر، منطقه، ناحیه و محله (تقسیمات شهری)
۲- مشخصات و ویژگی‌های زمین (مساحت، ابعاد، ویژگی‌های درون زمین از قبیل توپوگرافی- پوشش گیاهی- مستحذات و تأسیسات موجود- فعالیت‌های فعلی و گذشته- سند مالکیت و ...)
۳- مطالعات وضع موجود در حد یک بلوک شهری شامل کاربری‌ها، تعداد طبقات، عمر ساختمان‌ها، کیفیت ساختمان‌ها و ..
۴- مطالعات جمعیتی و اجتماعی در حد یک بلوک شهری (تعداد جمعیت و دیگر ویژگی‌های آن‌ها)
۵- مطالعات ترافیکی در حد یک بلوک شهری (سلسله مراتب دسترسی‌ها، مشخصات فیزیکی شبکه، سیستم حمل و نقل عمومی)
۶- مطالعات اقتصادی در حد یک بلوک شهری در خصوص قیمت زمین و ساختمان (مسکونی و غیر مسکونی)
۷- مطالعات سیما در حد یک بلوک شهری (احجام موجود، سطح اشغال و تراکم ساختمانی و ...)
۸- مقیاس عملکردهای مجاور در حد یک بلوک شهری و یا طول محورهای منتهی به پلاک در شعاع ۱۰۰ متری پیرامونی
۹- طرح‌های فرادست در حد یک بلوک شهری شامل احکام طرح‌های جامع، تفصیلی و یا طرح‌های موضوعی و موضعی مصوب و یا در دست انجام
۱۰- جمع‌بندی از مطالعات موجود و ارائه پیشنهاد‌های اولیه
۱۱- برنامه‌ی فیزیکی- عملکردی پیشنهادی (سطح اشغال، تعداد طبقات، تراکم ساختمانی، نوع فعالیت‌ها، نحوی دسترسی، نحوی تامین پارکینگ و ...)
۱۲- پلان نقشه‌های معماری در حد فاز صفر (بر اساس بند پیشین)
۱۳- بررسی حجمی در مقیاس بلوک شهری
۱۴- هزینه - فایده اقتصادی (عوارض مترتب از تقاضای مطروحه شامل کاربری، عوارض، پذیره و ...)

۴-۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه فعالیت" (S)

این پهنه، قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی این پهنه و فضاهای کار و فعالیت است. تعیین و تدقیق این پهنه در محدوده شهر، برای متمایز کردن پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها، به ویژه سکونت است، تا ضمن ارتقاء کیفیت محیط شهری، رونق فعالیت در فضاهای شهری میسر شود. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری، با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی مترو، گسترش یافته است.

<p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh, e Jahan-Pars Consultants</p> 	<p>صفحه ۲۱</p>	<p>چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی</p> <p>طرح تفصیلی شهر رشت</p>
--	--------------------	--

جدول شماره ۶: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	نوع و ترکیب فعالیت‌های مجاز	سهام مجاز فعالیت تجاری (فروش کالا)	تراکم پایه (درصد)	حداکثر تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری (درصد)		حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداقل عرض معبر مجاور	حدنصاب قطعه (مترمربع) برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی
										حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم در همکف و طبقات اول بالاتر	در همکف و طبقات اول	در طبقات بالاتر		
S1		محورهای تجاری - اداری - خدماتی	S11	بازار	S111	بازار سنتی - تاریخی	تجاری و خدماتی	-	۸۰ معادل مسکونی	بر اساس طرح ساماندهی بازار تاریخی شهر رشت		وضع موجود		۶	
					S112	بازار قدیمی	تجاری و خدماتی	-	۸۰ معادل مسکونی	بر اساس طرح ساماندهی ویژه (درغیر اینصورت حداکثر ۱ طبقه با تراکم ۱۰۰ درصد)		-	۱۲		
				S121	محور تجاری - اداری - خدماتی	محور تجاری - اداری - خدماتی	تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای	۱۰۰ درصد طبقه همکف و اول	۸۰ معادل مسکونی	۵ طبقه روی همکف	۸۰ در همکف و اول	۴۵	۳۰	۳۰۰	
S2		گستره‌های تجاری - اداری - خدماتی	S12	تجاری - اداری - خدماتی	S122	محور تجاری - اداری - خدماتی	تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	۱۰۰ درصد طبقه همکف	۸۰ معادل مسکونی	۴ طبقه روی همکف	۸۰ در همکف	۵۰	۲۴	۲۵۰	
					S123	محور تجاری - اداری - ناحیه‌ای	تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس محله‌ای - ناحیه‌ای	۱۰۰ درصد طبقه همکف	۸۰ معادل مسکونی	۳ طبقه روی همکف	۶۰	۱۸	۲۰۰		
				S211	گستره تجاری - اداری - خدماتی	تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای	۶۵ درصد طبقه همکف و ۱۰۰ درصد طبقه اول	۸۰ معادل مسکونی	۵ طبقه روی همکف	۸۰ در همکف و زیرزمین	۵۰	۱۸	۵۰۰		
S2		گستره‌های تجاری - اداری - خدماتی	S21	تجاری - اداری - خدماتی	S212	گستره تجاری - اداری - خدماتی	تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	۶۵ درصد طبقه همکف	۸۰ معادل مسکونی	۴ طبقه روی همکف	۸۰ در همکف و زیرزمین	۵۵	۱۸	۵۰۰	
					S213	گستره تجاری - اداری - ناحیه‌ای	تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس محله‌ای - ناحیه‌ای	۱۰۰ درصد طبقه همکف	۸۰ معادل مسکونی	۳ طبقه روی همکف	۶۰	۱۲	۳۰۰		
				S221	گستره‌های گذران اوقات فراغت - غلبه سبز و باز فرامنطقه‌ای	فضای سبز، فراغتی و خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای	۱۰۰ درصد طبقه همکف	۸۰ معادل مسکونی	۴ طبقه روی همکف	۵۰ در همکف، اول و دوم	۳۰	-	غیر قابل تفکیک		
S3		صنعتی - کارگاهی	S31	کارخانه‌ها و کارگاه‌های بزرگ	S311	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	فعالیت‌های گروه الف آیین‌نامه سازمان حفاظت محیط زیست	-	۸۰ معادل مسکونی	طرح ویژه		-		-	۵۰۰
					S312	صنایع کارخانه‌ای	فعالیت‌های گروه الف آیین‌نامه سازمان حفاظت محیط زیست	-	۸۰ معادل مسکونی	۲	۴۰	-	۲۰۰۰		
				S321	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	فعالیت‌های گروه الف آیین‌نامه سازمان حفاظت محیط زیست	-	۸۰ معادل مسکونی	۲	۵۰	-	۲۵۰			
			S32	کارگاهی - تولیدی	S322	مجموعه‌های کارگاهی - تولیدی	فعالیت‌های گروه الف آیین‌نامه سازمان حفاظت محیط زیست	-	۸۰ معادل مسکونی	۲	۵۰	-	مطابق ضوابط طرح ویژه		

ضوابط مشمول محورها تنها ملاک عمل برای قطعه مجاور محور به عمق یک پلاک است که در صورت تجمیع پلاک‌های پشتی با پلاک مجاور محور نیز قابل تسری خواهد بود.

حداکثر ارتفاع مفید تجاری در زیرپهنه‌های با مقیاس‌های محله‌ای و ناحیه‌ای ۳۴۰ سانتیمتر و در سایر مقیاس‌ها ۵۴۰ سانتیمتر تعیین می‌شود و احداث نیم‌طبقه در همکف تا میزان ۳۰ درصد از سطح اشغال مجاز در عملکردهای منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای بلامانع است.

در معابر با عرض ۲۴ متر و کم‌تر در صورتی که مساحت قطعه مالکیت در زیرپهنه‌های S۲۱ و S۱۲، به حدنصاب مربوطه نرسد، از ضوابط سطوح با تراکم کم‌تر استفاده شود (S۱۲۱ ← S۱۲۲ ← S۱۲۳) یا (S۲۱۱ ← S۲۱۲ ← S۲۱۳). در خصوص کد S۱۲۳ و S۲۱۳ نیز در صورت نرسیدن ابعاد به حداقل‌های این کد، احداث ساختمان تنها در ۲ طبقه (همکف و اول) با شرط تأمین پارکینگ برای فضای خدماتی بلامانع خواهد بود.

ساخت و ساز در قطعه‌های با مساحت بالای ۱۰۰۰ مترمربع در زیرپهنه S۲۲، نیازمند تهیه گزارش امکان‌سنجی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی و طرح‌های موضعی خاص مصوب کمیسیون ماده ۵ شهر رشت است.


در زیر پهنه‌های S۱۲ و S۲۱ احداث واحدهای فروش حداکثر در یک طبقه (همکف) مجاز خواهد بود مگر در مجموعه‌های تجاری متمرکز (پاساژ) که نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

احداث ساختمان‌های مرتبط با کاربری‌های آموزش عالی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و درمانی تابع ضوابط خاص و نیازمند اخذ تأییدیه از سوی دفتر فنی هر یک از نهادهای متولی (فضاهای آموزشی عمومی - از سوی آموزش و پرورش استان و یا سازمان تجهیز و نوسازی مدارس، گردشگری و اقامت موقت - از میراث فرهنگی، آموزش عالی - از دانشگاه گیلان، فعالیت‌های فرهنگی - از اداره کل ارشاد، ورزشی - اداره کل ورزش و جوانان، درمانی - از دانشگاه علوم پزشکی استان و مانند آن) خواهد بود. بدیهی است سقف ضوابط ملاک عمل، در نهایت ضوابط مندرج در همین دفترچه خواهد بود و مازاد بر آن منوط به طرح موضوع و تصویب در کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.

اعمال سقف سهم مجاز فعالیت تجاری در طبقه همکف مشروط به تأمین کامل پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس ضوابط اختصاصی پارکینگ است.

در کدهای S۱۲۱، S۱۲۲، S۲۱۱، S۲۱۲، S۲۱۳، S۲۲۱، S۲۲۲ - احداث توأمان زیرزمین و همکف بلامانع است. در این صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید. ارتفاع تمام‌شده زیرزمین ۲۶۰ سانتیمتر برای تأمین پارکینگ و تأسیسات ساختمان مجاز است. طبقه‌ی همکف می‌تواند به فعالیت اختصاص یابد.


احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کدپهنه‌های S۱۲۱، S۱۲۲، S۲۱۱، S۲۱۲، S۲۲۱ و S۲۲۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تأمین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵ متر مربع فضای تجاری مازاد اعطا می‌گردد. بدیهی است مالک در ازای کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تأمین پارکینگ طبق ضوابط مصوب پارکینگ بوده و در قطعات مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به میزان ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۲۳	طرح تفصیلی شهر رشت

تبصره ۱: در قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، احداث دو طبقه مازاد بر میزان مجاز مقرر در ضابطه کد پهنه مربوط صرفاً برای اختصاص به پارکینگ عمومی مجاز است. در قطعات ۱۰۰۰ مترمربع و کمتر، تعداد طبقات مجاز برابر با تعداد طبقات همان پهنه است.

۳-۴- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)

پهنه مختلط، قسمتهایی از محدوده شهر است، که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و در طرح جامع جدید شهر سامان یافته و استعداد استقرار فعالیت‌های چند منظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند. پهنه مختلط علاوه بر برخی گستره‌ها، عمدتاً در حاشیه محورها شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در بافت‌های مسکونی است.

 <p>مشاور نقش جهان - پارس Naqsh, e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۲۴	طرح تفصیلی شهر رشت

جدول شماره ۷: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	نوع فعالیت‌های مجاز	نسبت بین فعالیت‌های مجاز	تراکم پایه (درصد)	حداکثر تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل عرض معبر مجاور (متر)	مساحت برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی (مترمربع)
مختلط (M)	M1	فعالیت با سکونت	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای	مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای	حداقل ۷۰٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۳۰۰	۵ طبقه روی طبقه همکف	۵۰	۳۰	۳۰۰
					M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	حداقل ۷۰٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۲۵۰	۴ طبقه روی طبقه همکف	۵۰	۲۴	۲۵۰
					M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس زیرمنطقه‌ای	حداقل ۷۰٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۲۴۰	۳ طبقه روی طبقه همکف	۶۰	۱۸	۲۰۰
					M114	محور خدماتی محله-زیر محله	مسکونی، تجاری و خدماتی در مقیاس محله و زیرمحله	یک واحد خدماتی با واحدهای مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۱۵۰	۲ طبقه بر روی طبقه همکف ^۱	۶۰	۱۲	۱۵۰
					M115	گستره‌های مختلط تجاری، اداری و خدماتی و مسکونی	مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی	حداقل ۷۵٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۲۲۰	۳ طبقه روی طبقه همکف	۵۵	۱۲	۲۰۰
	M12	مختلط کارگاهی و مسکونی	M121	محورهای مختلط کارگاهی و مسکونی	مسکونی، خدمات و صنعتی گروه الف	حداقل ۷۵٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۳ طبقه روی طبقه همکف	۶۰	۱۸	۲۰۰			
			M122	گستره‌های مختلط کارگاهی و مسکونی	مسکونی، خدمات و صنعتی گروه الف	حداقل ۷۵٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۳ طبقه روی طبقه همکف	۵۵	۱۲	۲۰۰			
			M211	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری (حریم رودخانه‌ها)	مسکونی - تجاری - فرهنگی - پذیرایی و گردشگری - ورزشی - فضای سبز	حداقل ۲۰٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	۲۳۰	۴ طبقه روی طبقه همکف	۵۰	-	۲۰۰		
	M212	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت	مسکونی - تجاری - فرهنگی - پذیرایی و گردشگری - ورزشی - فضای سبز	حداقل ۲۰٪ مسکونی	۸۰ معادل مسکونی	طبق ضوابط میراث فرهنگی	۵۰	-	۲۰۰					

^۱ سطح اشغال قابل اختصاص به فعالیت در طبقه‌ی همکف پس از تأمین پارکینگ مورد نیاز و غیر مزاحم حداکثر به میزان ۲۰ درصد مساحت قطعه پس از رعایت عقب نشینی با ارتفاع ۳,۴ متر - در هر صورت، ارتفاع همکف به صورت پیلوت (حداکثر ارتفاع مفید ۲,۴ متر) ضرورت خواهد داشت.

استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، مشروط به تأمین همه پارکینگ‌های مورد نیاز و غیرمزاحم است. در خیابان‌های با عرض ۲۴ متر و کم‌تر، در صورتی که مساحت قطعه مالکیت به حدنصاب مربوطه نرسد، الزامی است ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر اعمال گردد (M۱۱۱ ← M۱۱۲ ← M۱۱۳ و M۱۱۵ ← M۱۱۴). در رابطه با رعایت حداقل عرض معبر مجاور فصل‌الخطاب، کدهای درج شده در نقشه پهنه‌بندی است. ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری خصوصی توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیرمسکونی در طبقات، مجاز خواهد بود. در محورهای مختلط، طبقه همکف (به جز زیرپهنه M۱۱۱ که شامل همکف و اول نیز خواهد بود) صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.

حداکثر ارتفاع مفید در طبقه تجاری همکف (در زیرپهنه M۱۱۱، M۱۱۲) ۵۴۰ سانتیمتر تعیین می‌شود. احداث واحد تجاری در قطعه‌های مختلط پهنه اصلی M۱، با مساحت زیر ۲۰۰ مترمربع مگر در زیرپهنه M۱۱۴ ممنوع است.

مالکان قطعه‌های واقع در زیرپهنه M۱۱۱، M۱۱۲، با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع، که دارای بر با طول بیش از ۳۰ متر و در بر معابر حداقل ۱۶ متری قرار دارند، می‌توانند با تهیه طرح توجیهی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در رشته شهرسازی، صادره از سوی سازمان نظام مهندسی ساختمان با صلاحیت مربوطه یا شرکت مهندسان مشاور با تخصص شهرسازی، تقاضای احداث بنای بلندمرتبه نمایند. موضوع در کمیسیون ماده ۵، قابل بررسی و تصمیم‌گیری است. احداث واحدهای فروش (مغازه) در این زیرپهنه‌ها حداکثر در ۳۰ درصد و در زیرپهنه M۱۱۳، ۲۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز خواهد بود.

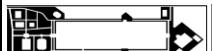
سطح اشغال قابل اختصاص به فعالیت در طبقه همکف پس از تأمین پارکینگ مورد نیاز و غیر مزاحم حداکثر به میزان ۳۰ درصد مساحت قطعه پس از رعایت عقب نشینی با ارتفاع ۳۴۰ سانتیمتر است. در هر صورت، ارتفاع همکف به صورت پیلوت (حداکثر ارتفاع مفید ۲۴۰ سانتیمتر) ضرورت خواهد داشت.

تبصره: در پهنه M۱۱۴ سطح اشغال قابل اختصاص حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه پس از رعایت عقب نشینی با ارتفاع ۳۴۰ سانتیمتر است.

برسازی در پهنه‌ی M در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر بلامانع است. **تبصره:** احداث واحدهای تجاری در پهنه‌ی M در معابر با عرض کم‌تر از ۱۶ متر، تنها در صورت استقرار توده بنا با عقب‌سازی به مقدار یک متر نسبت به پوسته خیابان امکان‌پذیر خواهد بود.

در کدهای M۱۱۱، M۱۱۲، M۱۱۵ و M۲۱۲ احداث توأمان زیرزمین و همکف بلامانع است. در این صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید. ارتفاع تمام‌شده زیرزمین ۲،۴ متر و فقط برای تأمین پارکینگ و تأسیسات ساختمان مجاز است. طبقه‌ی همکف می‌تواند به فعالیت اختصاص یابد.

احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی در قطعه‌هایی با مساحت حداقل ۳۵۰ مترمربع در کدپهنه‌های M۱۱۱، M۱۱۲، M۱۱۵ و M۲۱۲ بلامانع است. در این صورت در ازای تأمین هر واحد پارکینگ عمومی، ۵ متر مربع فضای تجاری

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۲۶	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر رشت
--	------------	---

مازاد اعطا می گردد. مالک در ازای کلیه فضاهای تجاری تشویقی ملزم به تامین پارکینگ طبق ضوابط مصوب پارکینگ است و در قطعات مشمول ضابطه تشویقی فوق، سطح اشغال در کلیه طبقات به میزان ۸۰ درصد تعیین می گردد. اعمال ضوابط کدپهنه M برای قطعات مالکیتی که بر متصل به خیابان آنها کم تر از ۶ متر باشد ممنوع است؛ در اینصورت کدپهنه ی قطعه به مسکونی مجاور تغییر خواهد یافت. در کلیه زیر پهنه های مختلط در صورتی که مساحت قطعه کم تر از ۱۵۰ متر مربع باشد، ضوابط احداث بنا به شرح جدول شماره ۸ خواهد بود:

جدول شماره ۸: ضوابط احداث ساختمان در پهنه ی مختلط برای قطعه های مالکیت با مساحت کم تر از ۱۵۰ مترمربع			
مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه
۱۰۰ متر مربع تا کم تر از ۱۵۰ متر مربع	٪۸۰	۱۲۰	یک طبقه مسکونی روی تجاری ^۱
کم تر از ۱۰۰ متر مربع	٪۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه تجاری

۱- در این حالت، سطح اشغال قابل اختصاص به فعالیت در طبقه همکف پس از تامین پارکینگ مورد نیاز غیر مزاحم، حداکثر به میزان ۴۰ درصد مساحت قطعه خواهد بود.

احداث پست های تأسیساتی (برق، گاز و ...) بلامانع بوده و حداقل مساحت قابل تفکیک از پلاک اصلی ۲۵ مترمربع تعیین می شود.

۴-۴- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G)

پهنه حفاظت (سبز و باز)، قسمت هایی از محدوده شهر است، که عرصه های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه های حفاظت ویژه را در برمی گیرد. با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری رشت، ساخت و ساز در آنها، محدود بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفرج، برخی خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی و ...، مدیریت بحران و استقرارهای موقت مجاز است. این محدودیت ضمن ایجاد سرزندگی، در محیط شهری، مانع گسترش فیزیکی شهر شده و بهره برداری مناسب و حفاظت فعال و تجهیز شده را برای این پهنه به وجود می آورد.

جدول شماره ۹: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های حفاظت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداقل مساحت تفکیکی	توضیحات
حفاظت (G)	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۱	پارک‌های شهری	G۱۱۱	پارک‌های عمومی فرامنطقه‌ای	۱۰۰۰۰	هرگونه ساخت و ساز صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.
					G۱۱۲	پارک‌های عمومی منطقه‌ای	۵۰۰۰	حداکثر ۵ درصد تا میزان ۲۰۰۰ مترمربع
					G۱۱۳	پارک‌های عمومی زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	۵۰۰	حداکثر ۱۰ درصد تا ۵۰۰ مترمربع
	G۲	فضای سبز خصوصی	G۲۱	باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی	G۱۲۱	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی	-	هرگونه ساخت و ساز صرفاً با طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب مجاز است.
					G۲۱۱	باغ‌ها	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است.
					G۲۱۲	مزارع پرورش گل و گیاه	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است.
					G۲۱۳	زمین‌های کشاورزی	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است.
	G۳	حفاظت ویژه (سبز و باز)	G۳۱	حریم حفاظتی	G۲۱۴	محل‌های پرورش آبزیان	-	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی مجاز است.
					G۳۱۱	فضای سبز مجاور پهنه‌های آبی	-	هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و در چارچوب طرح ساماندهی حریم رودخانه‌های گوهررود و زرجوب و طرح‌های طراحی شهری مصوب مجاز است.
					G۳۱۲	حریم سبز خطوط انتقال نیرو و راه‌های شریانی	-	کاشت انواع گونه‌های درختی و گیاهی بر اساس ضوابط وزارت نیرو در این حریم امکان‌پذیر است.
					G۳۲۱	بستر رودخانه‌ها	-	-
					G۳۲۲	بستر تالاب، آبگیر و ...	-	-

تغییر کاربری زیرپهنه G1 در هر صورت به سایر پهنه‌ها یا کاربری‌ها ممنوع است مگر معادل همان زمین در همان تقسیمات شهری (محل-ناحیه-منطقه) و در داخل محدوده‌ی شهر تأمین گردد.

تبصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار موسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نباشد و مساحت آن کم‌تر از ۵۰۰ مترمربع داشته باشد، موضوع تغییر کاربری با رعایت قوانین مربوطه و بدون نیاز به معرفی زمین معوض قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ است.

استفاده از دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در اراضی کشاورزی و باغی داخل محدوده‌ی شهر بلامانع است. در خصوص اراضی کشاورزی و باغی خارج محدوده‌ی مصوب شهر و داخل حریم شهر تفسیر اراضی به عهده‌ی تبصره ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱ است. در هر صورت نظریه‌ی مکتوب سازمان جهادکشاورزی استان در این خصوص الزامی است.

احداث هرگونه مستحذات دائمی که منجر به صدور برگه مالکیت برای اعیانی در حریم قانونی تأسیسات (آب-برق-گاز و مانند آن)، نهر، رودخانه و آبگیر و مانند آن چه دایر و چه بایر شود، مطلقاً ممنوع است.

احداث سازه‌های سبک در فضای سبز مجاور پهنه‌های آبی در خارج از حریم و بر اساس طرح‌های مصوب و به منظور فعالیت‌های گذران اوقات فراغت بلامانع است. در صورت احداث سازه‌ی دائمی سطح اشغال این فعالیت‌ها نباید از ۱۰ درصد سطح قطعه و تراکم ساختمانی آن نباید از ۲۰ درصد سطح قطعه در ۲ طبقه (همکف و اول) بدون ایجاد پیلوت تجاوز نموده و لازم است به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۵- ضوابط عمومی

۵-۱- تجمیع

تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور با رعایت ضوابط بلامانع است. کلیه قطعات مالکیت در صورتی امکان برخورداری از ضوابط تشویقی تجمیع را دارند که ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در همین قسمت، حداقل حدنصاب تفکیک را پس از تجمیع دارا باشند. دو پلاک که در پهنه تراکمی متفاوت قرار دارند، در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب پهنه بالاتر، پهنه با تراکم بالاتر ملاک عمل است. مثال: $R121 + R131 \leftarrow$ ملاک، پهنه $R131$ می باشد. در صورت تجمیع قطعات با پهنه‌های متفاوت، به صورت جدول شماره ۱۰ عمل خواهد شد.

جدول شماره ۱۰: ضوابط تشویقی پس از تجمیع قطعات در پهنه‌های مختلف	
پهنه‌ی پیشنهادی پس از تجمیع	قطعه‌های واقع در پهنه‌های متفاوت
M	R + M
S	R + S
S	M + S

تجمیع قطعات در پهنه G با سایر پهنه‌ها ممنوع است. تبصره: در صورت تجمیع هر قطعه با قطعه‌ای در پهنه S تثبیت شده، پهنه ملاک عمل، S تثبیت شده است. در صورت تجمیع قطعات مالکیت با کاربری مسکونی حداکثر تا ۵۰۰۰ مترمربع، اعطا تراکم تشویقی بدون پرداخت هزینه، نسبت به تراکم پایه (۸۰ درصد) براساس مساحت‌های اعلام شده مطابق جدول شماره ۱۱ است.

جدول شماره ۱۱: ضوابط تشویقی (تراکم ساختمانی) برای تجمیع قطعه‌های مالکیت	
مساحت قطعات پس از تجمیع	تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز
کم‌تر از حد نصاب ساخت	۱۰ درصد تراکم مجاز تا حداکثر یک طبقه
تا یک برابر و کم‌تر از دو برابر حد نصاب ساخت	۲۰ درصد تراکم مجاز تا حداکثر یک طبقه
دو برابر و کم‌تر از سه برابر حد نصاب ساخت	۴۰ درصد تراکم مجاز تا حداکثر یک طبقه
سه برابر و بیش‌تر از حد نصاب ساخت	۶۰ درصد تراکم مجاز تا حداکثر یک طبقه

تبصره ۱: در کلیه تراکم‌های تشویقی جدول فوق، زمانی که یکی از قطعات قبل از تجمیع، بیش از دو برابر حد نصاب ساخت باشد و پس از تجمیع به همان ضریب برسد، مشمول فقط ۱۰ درصد تراکم مجاز تا حداکثر یک طبقه خواهد شد. تبصره ۲: میزان و چگونگی اعطا تراکم تشویقی در محدوده‌های تجمیع شده با مساحت بیش‌تر از ۵۰۰۰ مترمربع باید توسط کمیسیون ماده پنج تعیین و به تصویب برسد. تبصره ۳: اخذ عوارض ارزش افزوده به قطعات مالکیت حاصل از تجمیع تعلق نمی‌گیرد.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۳۰	چکیده ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
		طرح تفصیلی شهر رشت

تبصره ۴: محاسبه عوارض احداث بنا در حد تراکم پایه ۸۰ درصد در خصوص قطعات مالکیت حاصل از تجمیع، مطابق ضوابط جاری و ملاک عمل شهرداری به قوت خود باقی است.

در صورت تجمیع پلاک‌های مجاور گذرهای با عرض‌های متفاوت با یکدیگر، چه به منظور ساخت مجتمع یا با هدف تفکیک مجدد، محاسبه عوارض پروانه ساختمانی برای اولین بار، پس از تجمیع براساس شرایط اولیه هر یک از پلاک‌ها قبل از تجمیع صورت گرفته، تا از تحمیل هزینه‌های اضافی خودداری گردد.

در محدوده مصوب حریم درجه یک و دو آثار ثبتی اداره کل میراث فرهنگی در شهر رشت، هرگونه تجمیع پلاک‌ها باید به تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان برسد.

حداقل نصاب حاصل از تجمیع، در بازه‌های زمانی پنج ساله از زمان ابلاغ ضوابط کامل طرح تفصیلی جدید شهر رشت، به میزان ۵۰ مترمربع افزایش می‌یابد.

۵-۲- تفکیک

قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی مبنای هرگونه افراز و تفکیک در محدوده و حریم شهر محسوب می‌شود.

تفکیک اراضی قطعات با سطح ۱۰۰۰ مترمربع و بیش‌تر باید توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه نظام مهندسی ساختمان در رشته شهرسازی یا مهندسان ذی‌صلاح پس از انطباق آن با ضوابط و مقررات گذر بندی طرح تفصیلی و اخذ تاییدیه شهرداری به اداره ثبت اسناد و املاک ارائه گردد.

تبصره: مالکان اراضی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع باید هزینه‌ی آماده‌سازی را به شهرداری پرداخت نمایند یا آن‌که راساً زیر نظر شهرداری نسبت به آماده‌سازی اقدام نماید. جزئیات این بند پس از پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر قابل اجرا خواهد بود.

نقشه‌ی تفکیکی قطعات بزرگ‌تر از ۲۰۰۰ مترمربع نیازمند طرح در کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن خواهد بود.

تبصره: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای مفاد این بند فوق صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری‌های خدمات عمومی براساس مقادیر مندرج در جدول ذیل خواهد بود.

جدول شماره ۱۲: سهم و نوع هریک از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های تفکیک اراضی	
درصد	نوع کاربری
۴۵	فضای سبز
۲۵	آموزشی
۲۰	ورزشی
۵	درمانی
۵	فرهنگی
۱۰۰	جمع

تبصره ۳: سهم خدماتی به دست آمده در تفکیک‌های زیر ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً به کاربری‌های فضای بازی کودکان و فضای سبز اختصاص می‌یابد و در تفکیک‌های بالاتر از ۵۰۰۰ مترمربع سطوح خدماتی به دست آمده طبق جدول فوق، علاوه بر کاربری‌های فضای سبز، آموزشی و ورزشی براساس جدول مذکور به کاربری‌های درمانی یا فرهنگی براساس کمبود سرانه‌های منطقه مربوط اختصاص می‌یابد.

به هنگام تعریض گذرها، اگر باقی‌مانده‌ی قطعه‌ی مالکیت، کم‌تر از ۷۵ مترمربع باشد. در صورت اعلام عدم نیاز دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز و ...)، شهرداری موظف به خریداری باقی‌مانده‌ی قطعه‌ی مالکیت بوده یا امکان واگذاری آن به مالکان مجاور قطعه به شرط تجمیع با قطعه‌ی یاد شده را خواهد داشت.

در تفکیک اراضی با کاربری مسکونی طول هیچ یک از قطعات نباید از دو برابر عرض آن بیش‌تر باشد. این پیشنهاد به منظور ایجاد فاصله‌ی حداقلی ۱/۵ متری از پلاک‌های مجاور است.

در تفکیک قطعه مالکیت، الویت جهت‌گیری استقرار پلاک متناسب با شرایط اقلیمی شهر رشت در جهت شمال - جنوب با انحراف ۱۵ درجه شرقی یا غربی نسبت به خط محور شمال است.

تفکیک قطعات مالکیت بصورت مستطیل، مربع و برای احداث ساختمان با الگوی سطح اشغال سه طرفه (U) یا دو طرفه (L) و ... با رعایت وضعیت استقرار بناهای هم‌جوار و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی، ساختمانی و معماری طرح بلامانع است.

حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها منطبق با مفاد جدول‌های صفحه ۳۳ است.

تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر، پخ و ... صورت گیرد.

تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌ها با رعایت ضوابط بلامانع است.

تفکیک و تجمیع هم‌زمان پلاک‌ها، به منظور اصلاح حدود ثبتی که در تصرف یکدیگرند، بلامانع است.

تفکیک عرصه واحدهای تجاری موجود ممنوع است. تفکیک اعیانی واحدهای تجاری موجود مشروط به رعایت حدنصاب حداقل ۵۰ مترمربع مفید تجاری و با تامین پارکینگ و رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه مجاز است.

تبصره: هرگونه تفکیک عرصه و اعیان واحدهای تجاری موجود در فضاها و محورهای حساس و مهم شهری شامل دو طرف محور بحرالعلوم (حدفاصل میدان شهرداری تا سبزه میدان) و دو طرف محورهای امام خمینی (حدفاصل چهارراه میکاییل تا میدان شهرداری)، محدوده عرصه و حریم بازار تاریخی شهر و پیرامون سبزه میدان ممنوع است.

هرگونه تفکیک عرصه قطعات مالکیت واقع در حریم درجه ۱ و ۲ مصوب میراث فرهنگی منوط به اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی و رعایت ضوابط تفکیک در این دفترچه است.

تفکیک قطعات مالکیت در کلیه محوطه‌های عمومی حاشیه محورهای شهری مجاز نیست. تنها تفکیک قطعات به کاربری‌های تعیین شده در طرح و اعیانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است.

در محدوده‌ی حریم حفاظتی رودخانه‌های زرجوب و گوهررود تفکیک عرصه و اعیان در کلیه قطعات ممنوع است.

تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد تا ساخت و ساز در آن‌ها در کیفیت مطلوب امکان‌پذیر گردد.

تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور با رعایت ضوابط بلامانع است.

کلیه‌ی قطعه‌های مسکونی در بافت‌های در حال توسعه (غیرقدیمی) باید دارای دسترسی سواره باشد. در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات دفترچه ضوابط و مقررات احداث شده، در صورت انطباق با گواهی پایان کار صادره از شهرداری مجاز بوده و هرگونه تفکیک اعیانی مغایر با گواهی پایان کار شهرداری ممنوع است.

تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا طرح‌های اجرایی) مشمول حد نصاب ضوابط تفکیک نمی‌شود. در صورت درخواست تفکیک املاک به استثنای املاک مشمول تفکیک قهری از سوی مالکین، ضمن رعایت حداقل مساحت قطعه، نصاب تفکیک، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک مازاد بر یک قطعه، ده درصد از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز کسر می‌شود تا حدی که در نهایت از تراکم پایه کم‌تر نشود. حدنصاب مجاز تفکیک پلاک‌ها بر اساس کدپهنه‌ها، مطابق جداول زیر است.

کد سه رقمی	R ۱۱۱	R ۱۱۲	R ۱۲۱	R ۱۲۲	R ۱۳۱	R ۱۳۲	R ۱۳۳	R ۲۱۱	R ۲۱۲	R ۲۲۱	R ۲۳۱	R ۲۳۲	R ۲۴۱	R ۲۵۱	R ۲۵۲
حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۱۵۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰	۲۰۰	-	۲۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۵۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰
حداقل عرض معبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	۶	۶	۸	۸	۱۰	۱۲	۱۶	۶	-	۴	۶	۸	۳۰	۲۰	۲۰

کد سه رقمی	S ۱۱۱	S ۱۱۲	S ۱۲۱	S ۱۲۲	S ۱۲۳	S ۲۱۱	S ۲۱۲	S ۲۱۳	S ۲۲۱	S ۲۲۲	S ۲۲۳	S ۳۱۱	S ۳۱۲	S ۳۲۱	S ۳۲۲
حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)	۲۰۰	۲۰۰	۳۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۳۰۰	-	-	-	۵۰۰	۲۰۰۰	۲۵۰	مطابق ضوابط طرح ویژه
حداقل عرض معبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	-	-	۳۰	۲۴	۱۸	۱۸	۱۸	۱۲	-	-	-	۲۰	۲۰	۲۰	-

کد سه رقمی	M ۱۱۱	M ۱۱۲	M ۱۱۳	M ۱۱۴	M ۱۱۵	M ۱۲۱	M ۱۲۲	M ۲۱۱	M ۲۱۲
حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)	۳۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰
حداقل عرض معبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	۳۰	۲۴	۱۸	۱۲	۱۲	۱۲	۱۸	۲۰	۲۰

کد سه رقمی	G ۱۱۱	G ۱۱۲	G ۱۱۳	G ۱۲۱	G ۲۱۱	G ۲۱۲	G ۲۱۳	G ۲۱۴	G ۳۱۱	G ۳۱۲	G ۳۲۱	G ۳۲۲
حدنصاب مساحت قطعه (مترمربع)	۱۰۰۰۰	۵۰۰۰	۵۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حداقل عرض معبر مجاور در تفکیک و توسعه جدید (متر)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-