

ردیف	شماره صفحه	موضوع	ضابطه طرح تفصیلی	ضابطه اصلاحی	توضیحات
۱	صفحه ب	تبصره اعتبار پروانه های ساختمانی	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 گزارش و بهننبندی طرح تفصیلی جدید الزامی است.	با توجه به اینکه پروانه ساختمانی جزء اسناد رسمی کشور است و حق و حقوقی برای متقاضی ایجاد می نماید، لذا پروانه های ساختمانی که مطابق طرح تفصیلی گذشته صادر شده و عملیات ساختمانی شروع نشده باشد مطابق ضوابط و زمان بندی مندرج در پروانه با همان ضوابط قابل تمدید است.	
۲					*
۳					*
۴	صفحه ت	بند ۴	برای بلوارهای نماز، استاد اردشیری، شهید قلی پور، شهدای گمنام و بزرگراه های شهید بهشتی، خرمشهر و مدرس حداقل عرض ۵۱ متر (از محور ۲۵،۵ متر) تثبیت شده است. برای احداث بنا در پهنه های M و S در بر بلوارهای شهید قلی پور، شهدای گمنام و بزرگراه های شهید بهشتی، خرمشهر مدرس، رعایت عرض ۵۵ متر (از محور ۲۷،۵ متر) به صورت دو (۲) متر عقب سازی الزامی است و در حاشیه بلوار استاد اردشیری و بلوار نماز احداث بنا در پهنه های R، M، S با رعایت ۵۳ متر (از محور ۲۶،۵ متر) به صورت یک (۱) متر عقب سازی مازاد بر عرض بلوار الزامی است. هم چنین استفاده از سطح اشغال و تراکم مجاز با رعایت ضوابط پهنه مورد نظر و بر اساس مساحت پلاک قبیل از عقب سازی، مشروط به تأمین پارکینگ، سرانه فضای باز و رعایت سایر ضوابط و مقررات مصوب مجاز است و مساحت عقب سازی جزو فضای باز پلاک محاسبه می شود.	با توجه به شکل گیری قالب بدنه محورهای مذکور با ضابطه قدیم به شرح زیر اصلاح میشود: برای بلوارهای نماز، استاد اردشیری، شهید قلی پور، شهدای گمنام و بزرگراه های شهید بهشتی، خرمشهر و مدرس حداقل عرض ۵۱ متر (از محور ۲۵/۵ متر) تثبیت شده است. استفاده از سطح اشغال و تراکم مجاز با رعایت ضوابط پهنه مورد نظر و بر اساس مساحت پلاک بعد از عقب نشینی محاسبه می شود. تبصره ۱: هرگونه فضای باز ایجاد شده ی مازاد بر عرض ۵۱ متر در حاشیه ی معابر و محورهای فوق الذکر که در مالکیت اشخاص حقیقی/حقوقی نباشد و جنبه ی عمومی داشته باشد یا در مالکیت شهرداری باشد، قابلیت فروش به عنوان معبر متروک را ندارند. تبصره ۲: در خصوص قطعاتی که توده ی استقرار بنا در آنها بر اثر اجرای آرای کمیسیون ماده ۵، مصوبه تصویب طرح تفصیلی مناطق، یا سایر ضوابط طرح تفصیلی مازاد بر عرض ۵۱ متر احداث گردیده باشند، تا زمان تخریب و نوسازی جدید هر گونه اقدام برای افزایش بنا در فاصله توده بنای موجود تا انتها الیه عرض ۵۱ متر حتی در چارچوب تراکم و سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی ممنوع است. تبصره ۳: استقرار توده ی بنا در این قطعات، تابع نحوه استقرار بناهای طرفین آن می باشد که بر مبنای ضابطه ی مصوبه ی قبلی کمیسیون ماده ۵، پروانه ی ساختمانی و پایان کار دریافت نموده اند. چگونگی استقرار بنا، در مواردی که وضعیت استقرار بنا در طرفین پلاک مورد تقاضا دارای اختلاف یا ابهام باشد، از طریق طرح موضوع در کمیته ی ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت، قابل رسیدگی خواهد بود. تبصره ۴: با توجه به پروانه های ساختمانی صادره و شکل گیری نحوه ی استقرار بنا در بر محورهای مورد نظر، شهرداری نقشه ی نحوه ی استقرار بنا در طول محورهای مذکور را تهیه نماید. این نقشه پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵، ملاک صدور پروانه ساختمانی خواهد بود.	
۵					*
۶					*

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:
 معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مهندسین مشاور:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند

۷	صفحه ۷	بند جدید	بند جدید	<p>در کلیه زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط، در قطعاتی با حداقل ۲ برابر حدنصاب کدپهنه مورد نظر (بعد از عقب نشینی)، یک طبقه تشویقی با تراکم و سطح اشغال برابر با طبقه آخر اعطا می‌شود. البته لازم است که تعداد طبقات اعطایی با لحاظ موارد ذیل صورت پذیرد:</p> <p>الف- در هر صورت، حداکثر تعداد طبقات از ۷ طبقه روی پیلوت (با رعایت ضوابط بلندمرتبه سازی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) تجاوز ننماید.</p> <p>ب- در این قطعات مساحت پس از تجمیع و بعد از عقب نشینی، ملاک اعطای تعداد طبقات و تراکم مندرج در این بند خواهند بود.</p> <p>پ- استفاده‌ی هم زمان از این بند و ضابطه‌ی تشویقی تجمیع برای یک قطعه مالکیت مجاز نمی‌باشد.</p>
۸	صفحه ۵	تعریف مسکونی ویلایی	جدید	<p>به ساختمان مسکونی مستقل با حیاط اختصاصی، محصور در یک قطعه زمین اطلاق می‌گردد و دارای شرایط زیر است:</p> <p>۱) به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت قطعه (پس از رعایت عقب‌نشینی)، یک واحد مسکونی قابل احداث بوده که عرصه و اعیانات آن غیرقابل تفکیک است.</p> <p>۲) در قطعات مالکیت به مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع (پس از رعایت عقب‌نشینی)، رعایت فاصله‌ی حداقل ۲ متر از پلاک‌های مجاور الزامی است به نحوی که حداقل ۶۰ درصد از فضای باز ساختمان به صورت یکپارچه در یک طرف قطعه ایجاد شود.</p>
۹	صفحه ۵	تعریف سطح مجاز احداث بنا	عبارت است از حداکثر محدودهای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین (به کسر استثنائات پهنه سکونت و مختلط (MQR) حداکثر به مساحت ۲۵ مترمربع مطابق این ضوابط) در آن قرار گیرد.	<p>با توجه به اینکه سایه‌بان پارکینگ جزء سطح اشغال محاسبه نمی‌گردد، بدین شرح اصلاح گردد:</p> <p>سطح اشغال حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه مالکیت است که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات یا هر گونه پیش‌آمدگی (به کسر سایه‌بان پارکینگ) بر روی آن قرار گیرد.</p>
۱۰	صفحه ۱۵	جدول شماره ۳	جدول شماره ۳، فعالیت‌های مجاز و مشروط و ممنوع به استقرار در پهنه‌های چهارگانه شهر رشت	<p>تبصره: شهرداری رشت موظف است مطالعات لازم در خصوص وضع موجود استقرار فعالیت‌ها در معابر و محورهای شهری (با عرض بیش از ۲۰ متر) را انجام داده و برای آن دسته از خیابان‌هایی که راسته‌ی تخصصی قلمداد می‌شود، با لحاظ وضع موجود، به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسانده و به جدول شماره ۳ اضافه نماید. جدول یاد شده تا آن زمان جنبه‌ی توصیه‌ای دارد. مدت زمان تعیین شده برای تدقیق، یک سال شمسی از ابلاغ نهایی همین دفترچه تعیین می‌شود. پس از آن زمان، جدول یاد شده لازم‌الاجرا خواهد بود.</p>
۱۱	صفحه ۲۱	جدول شماره ۴	جدول شماره ۴، جدول مشروط مورد نیاز برای استقرار فعالیت‌ها در پهنه‌های چهارگانه	<p>این موارد در جدول و توضیحات آن اضافه یا اصلاح شود:</p> <p>تبصره: به منظور اعمال شروط مد نظر و رعایت تراکم جمعیتی محله و بررسی ملاحظات فنی و شهرسازی، بررسی تقاضاهای مطرح شده در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ انجام خواهد گرفت. پس از نصب و راه اندازی سامانه خدمات شهروندی شهرداری و تأیید راه‌اندازی آن توسط دبیرخانه کمیسیون ماده ۵، اعمال شروط مد نظر توسط شهرداری انجام خواهد گرفت.</p> <p>- تقاضای مختلط در پهنه سکونت: خیابان بیش از ۲۰ متر و مساحت قطعه حداقل ۲۵۰ مترمربع اصلاح شود.</p> <p>- تقاضای فعالیت در پهنه سکونت: رضایت مالکان همجوار در همان قطعه مالکیت.</p> <p>- تقاضای فعالیت در پهنه حفاظت: نمازخانه و کیوسک نگهداری اضافه شود.</p>

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استانداری:
 معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مشاورین:

۱۲	صفحه ۲۲	نحوه صدور پروانه ساختمانی	<p>۱- پروانه اول تا مرحله اتمام فنداسیون (بی‌ریزی) و مدت اعتبار از تاریخ صدور یک‌سال خورشیدی</p> <p>۲- پروانه دوم تا مرحله اتمام اسکلت و سفت‌کاری و مدت اعتبار از تاریخ صدور پروانه دوم- یک‌سال خورشیدی</p> <p>۳- پروانه سوم از مرحله اتمام سفت‌کاری تا اتمام نازک‌کاری و ارائه درخواست پایانکار و مدت اعتبار از تاریخ صدور پروانه سوم- یک سال خورشیدی</p>	این صفحه کامل حذف شود و قید شود که در خصوص صدور پروانه مطابق دستورالعمل وزارت کشور و مصوبه شورای عالی اداری در خصوص مراحل صدور پروانه و شناسنامه ساختمان اقدام شود.
۱۳	صفحه ۲۳	ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین	<p>در پلاک‌های مجاور معابر با عرض بالاتر از ۲۴ متر، مساحت قطعه در واگذاری تراکم فائری 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 جمع نموده 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 شود و یا موکول به ارائه سند اعیانی پارکینگ از سوی مالک برای صدور پروانه ساختمانی در خصوص کسری پارکینگ در فاصله‌ی تعیین شده است.</p>	<p>پاراگراف اول: به جای دو خط اول، این متن به ابتدای پاراگراف اضافه شود:</p> <p>در کلیه کدپهنه‌های سکونت با مساحت حداقل ۱۲۰ مترمربع بعد از عقب نشینی و در کلیه پهنه‌های فعالیت و مختلط با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع (بعد از رعایت عقب نشینی)، مساحت قطعه در واگذاری تراکم و سطح اشغال تأثیری نداشته و می‌تواند در صورت رعایت ضوابط پارکینگ و عرض معبر (مطابق شروط زیر) از ضوابط همان کد پهنه استفاده کند. (تأمین سرانه فضای باز و سبز و کلیه پارکینگ‌های واحدهای مسکونی الزامی است).</p> <p>پاراگراف اول: در وسط خط چهارم جمله زیر اضافه شود: «در شرایطی که امکان قبول کسری پارکینگ مطابق ضوابط پارکینگ همین دفترچه وجود داشت»</p> <p>۱) در پهنه‌ی مختلط و فعالیت، حداقل عرض گذر برای پرورداری از ضوابط کدپهنه، ۱۲ متر است.</p> <p>۲) در پهنه‌ی سکونت با عرض گذر کمتر از ۶ متر، احداث بنا در حد ۲ طبقه روی پیلوت با رعایت ضوابط کدپهنه R112 الزامی است.</p> <p>۳) در پهنه‌ی سکونت با عرض معبر ۶ الی کمتر از ۸ متر با در نظر گرفتن کدپهنه‌ی مربوطه، احداث بنا نباید از حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت تجاوز نماید.</p>
۱۴	صفحه ۲۳	ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین	<p>- 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، کمیسیون ماده ۵ به منظور اتخاذ تصمیم قانونی خواهد بود.</p>	<p>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 تا ۸۰ درصد سطح قطعه، پس از طرح در کمیته فنی میراث فرهنگی مجاز می‌باشد.</p>
۱۵	صفحه ۲۳	ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین	<p>- تغییر پهنه‌های مصوب (تثبیت شده خدمات عمومی - زیربنایی غیرانتفاعی از جمله فضاهای آموزشی - ورزشی - فضای سبز - 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 مناسب از پهنه‌ی تقاضا شده مکان یابد و به نفع خدمات تغییر داده شود.</p> <p>این مهم از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شهر رشت امکان پذیر بوده غیر قابل واگذاری به سایر نهادهای مدیریت شهری است.</p> <p>تبصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار مؤسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی باشد و مساحت آن کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد نیاز به موافقت کمیسیون ماده ۵ نیست.</p>	<p>پاراگراف سوم: تغییر پهنه‌های مصوب با توجه به قوانین و ابلاغیه‌های داخلی دستگاه‌های متولی در خصوص عدم موافقت با تغییر پهنه‌های مصوب و مشکلات به‌وجود آمده برای مالکان، بدین شکل اصلاح شود:</p> <p>تغییر پهنه‌های مصوب (تثبیت شده خدمات عمومی - زیربنایی غیر انتفاعی از جمله فضاهای ورزشی - فرهنگی، تأسیسات شهری - تجهیزات شهری - پارکینگ عمومی به استثناء آموزشی) در محدوده‌ی شهر رشت، بدون استعلام عدم نیاز از دستگاه متولی و با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ شهر رشت، با رعایت ماده ۴۹ آیین‌نامه تغییر کاربری اراضی توسط کمیسیون امکان پذیر است.</p> <p>تبصره: در صورتی که مالکیت زمین در اختیار مؤسسات عمومی، دولتی و نهادهای حکومتی نبوده و مساحت آن کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، نیاز به معرفی قطعه زمین جایگزین جهت امکان طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ نیست.</p>

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیسات

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استانداران: آریه گیلان

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): ...

ریاست سازمان جهاد کشاورزی: ...

مدیر کل میراث فرهنگی: ...

شهردار شهر: ...

رئیس شورای شهر: ...

مهندسین مشاور: ...

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف

	<p>احداث زیرزمین با رعایت الزامات فنی در کلیه پهنه ها مجاز می باشد. حداکثر ارتفاع مجاز زیرزمین ۳ متر و حداقل ارتفاع زیرزمین ۲/۴۰ متر است و در این صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتی متر تجاوز کند.</p>	<p>- احداث زیرزمین در قطعاتی که مساحت آن ها پس از اعمال اصلاحیه از ۴۰۰ مترمربع کمتر نباشد و منعی برای احداث زیرزمین بر اساس مفاد این گزارش نداشته باشند برای استقرار فعالیت های مجاز، وفق جدول شماره ۵ بلامانع است. در خصوص مواردی که احداث زیرزمین در آن در مساحت های کمتر (زیرپهنه های MoR) مجاز اعلام شده، رعایت الزامات جدول شماره ۵ کماکان بلامانع است.</p>	<p>ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین</p>	<p>صفحه ۲۳</p>	<p>۱۶</p>																																																																																																																																																																																																																																											
<p>*</p>					<p>۱۷</p>																																																																																																																																																																																																																																											
	<p>احداث سرایداری در کلیه پهنه ها و در پهنه سکونت برای مجتمع های مسکونی با حداقل ۵ واحد مسکونی، مشروط به تأمین کلیه الزامات این گزارش مجاز است.</p>	<p>- احداث سرایداری، نمازخانه، محل جلسات، نگهبانی و سایت کامپیوتر تنها در مجتمع های مسکونی با حداقل ۱۰ واحد مسکونی و مشروط به تأمین کلیه الزامات این گزارش مجاز است.</p>		<p>صفحه ۲۴</p>	<p>۱۸</p>																																																																																																																																																																																																																																											
	<p>مربع های جدول شماره ۵ تبدیل به ستاره شود. احداث اتاق نگهبانی در همکف یا ییلوت مسکونی مجاز شود.</p>	<p>جدول شماره ۵: فضاهای قابل استقرار در مشاعات ساختمان های مسکونی - غیر مسکونی</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">شرح</th> <th colspan="2">فضاهای اختصاصی</th> <th colspan="12">فضاهای مشترک (مشاعات)</th> </tr> <tr> <th>مسکونی</th> <th>غیر مسکونی</th> <th>اتاق نگهبان</th> <th>داکت، عوارضی و ترگروا</th> <th>فضای ورزشی (برای بازی فوتبال)</th> <th>استگاه مشترک بار و بارگیری</th> <th>مکان انتظار</th> <th>مکان بازی کودکان</th> <th>سایت کامپیوتر</th> <th>لانگ</th> <th>محل جلسات و مطبوعات</th> <th>انبار</th> <th>ترانس فشاری</th> <th>سرایداری</th> <th>اتاق</th> <th>پارکینگ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>حیاط</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>زیرزمین</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>همکف یا ییلوت</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>طبقات</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>راه</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>شیرینایی</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>پشت بام</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>حیاط</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>زیرزمین</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>همکف</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>طبقات</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>پشت بام</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table> <p>فضاهای قابل احداث در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث می باشد.</p>	شرح	فضاهای اختصاصی		فضاهای مشترک (مشاعات)												مسکونی	غیر مسکونی	اتاق نگهبان	داکت، عوارضی و ترگروا	فضای ورزشی (برای بازی فوتبال)	استگاه مشترک بار و بارگیری	مکان انتظار	مکان بازی کودکان	سایت کامپیوتر	لانگ	محل جلسات و مطبوعات	انبار	ترانس فشاری	سرایداری	اتاق	پارکینگ	حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا ییلوت	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	راه	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	شیرینایی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	<p>فضاهای قابل استقرار در مشاعات ساختمان های مسکونی - غیر مسکونی</p>	<p>صفحه ۲۴</p>	<p>۱۹</p>
شرح	فضاهای اختصاصی			فضاهای مشترک (مشاعات)																																																																																																																																																																																																																																												
	مسکونی	غیر مسکونی	اتاق نگهبان	داکت، عوارضی و ترگروا	فضای ورزشی (برای بازی فوتبال)	استگاه مشترک بار و بارگیری	مکان انتظار	مکان بازی کودکان	سایت کامپیوتر	لانگ	محل جلسات و مطبوعات	انبار	ترانس فشاری	سرایداری	اتاق	پارکینگ																																																																																																																																																																																																																																
حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
همکف یا ییلوت	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
راه	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
شیرینایی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
پشت بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
همکف	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																
پشت بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*																																																																																																																																																																																																																																

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس
شهر اصفهان شهرداری و معماری ایران

استانداز: اربیلان زارع
معاونت هماهنگی امور عمرانی: علیرضا علیزاده
مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): محمدرضا محمدی
ریاست سازمان جهاد کشاورزی: محمدعلی محمدی
مدیر کل میراث فرهنگی: محمود میرزایی
شهردار: محمدعلی محمدی
رئیس شورای شهر: ا.س. علی محمدی
مهندسین مشاور: مهندسین مشاور ا.س. علی محمدی

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف

۲۰	صفحه ۲۴	فضاهای مجاز در زیر زمین	<p>فضاهای مجاز در زیرزمین که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی‌شود، عبارت است از:</p> <ul style="list-style-type: none"> - راه‌پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط. - پارکینگ، انباری مسکونی و نمازخانه و سرویس بهداشتی و سایت کامپیوتر و محل بازی کودکان و اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی) - فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان برای مجتمع‌های ۱۰ واحدی و بیشتر به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصراً مورد استفاده ساکنان باشد. 	<p>فضاهای مجاز اعلام شده در جدول شماره ۵ که در زیرزمین ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه سکونت و مختلط منظور نمی‌شود:</p> <p>راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری (برابر مشخصات مندرج این ضوابط)، پارکینگ، انباری مسکونی، نمازخانه، سرویس بهداشتی، سایت کامپیوتر، محل بازی کودکان و اتاق تأسیسات (مکانیکی و برق)</p> <p>فضای جلسات هیئت مدیره ساختمان در بخش مسکونی به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع.</p> <p>استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصراً مورد استفاده ساکنان بخش مسکونی باشد.</p>
۲۱	صفحه ۲۴	فضاهای مجاز که در همکف و طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه سکونت و مختلط منظور نمی‌شود	<p>فضاهای مجاز در طبقه همکف که در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی‌شود، عبارت است از:</p> <ul style="list-style-type: none"> - راه‌پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط - لابی و سراسرای ورودی - پارکینگ انباری مسکونی، سرویس بهداشتی و محل بازی کودکان - اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی) به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین) - اتاق اطلاعات یا نگهبانی حداکثر به مساحت ۱۲ مترمربع - سراسرای 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. <p>فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی در پهنه سکونت منظور نمی‌شود، عبارت است از:</p> <ul style="list-style-type: none"> - راه‌پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری، برابر مشخصات مندرج این ضوابط. - خزه‌پشته و انباری مسکونی در زیرشیروانی - پیکان‌گذاری 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. 	<p>فضاهای مجاز اعلام شده در جدول شماره ۵ که در همکف، طبقات و زیرشیروانی در تراکم ساختمانی پهنه سکونت و مختلط منظور نمی‌شود، <u>بند‌های ذیل اصلاح شود:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک، پله خروج اضطراری (برابر مشخصات مندرج این ضوابط) - سراسرای جهت مجتمع‌های ۱۰ واحدی و بیشتر به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع. - فضای جلسات و هیئت مدیره بخش مسکونی ساختمان در همکف برای مجتمع‌های ۵ واحدی و بیشتر به مساحت حداکثر ۱۲ مترمربع. - احداث انباری مسکونی به مساحت حداکثر ۵ مترمربع به ازای هر واحد در همکف و زیرشیروانی
۲۲	صفحه ۲۴	فضاهای مجاز که در همکف و طبقات	<p>فضاهای مجاز که در طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه مختلط و فعالیت منظور نمی‌شود، عبارت است از:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>فضاهای مجاز اعلام شده در جدول شماره ۵ که در زیرزمین، همکف و طبقات ساختمان در تراکم ساختمانی پهنه فعالیت منظور نمی‌شود: <u>بند‌های ذیل اضافه شود:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - سرویس بهداشتی در زیرزمین - پارکینگ در زیرزمین - اتاق تأسیسات (مکانیکی، برقی) در همکف یا زیرزمین به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع
۲۳	صفحه ۲۵	پیشوند T	<p>- 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 گزارش است. پهنه‌ی اعلام شده پس از حرف انگلیسی -T ا شماره به پهنه‌ی مجاز قابل استقرار در این قطعه دارد. (مثال: ۱۱۳-TM 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 R111 در این قطعه، قابل اعمال است). در خصوص قطعات یا مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیش تر رعایت مفاد قانونی و سایر ضوابط این گزارش در خصوص تأمین خدمات الزامی است.</p>	<p>تبصره: در مواردی که لازم است به دلیل مشکلات (حد نصاب قطعه) کد پهنه‌ی ملک به کد پهنه‌ی مسکونی همجوار استناد گردد، چنانچه کد پهنه همجوار دارای پیشوند T باشد، برای قطعه مذکور T (توافق) ملاک عمل نبوده و صرفاً کد پهنه، ملاک عمل می‌باشد.</p>
۲۴	صفحه ۲۷	جدول شماره ۶، ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه های سکونت		<p>به جهت مسائل اقلیمی و رطوبت شهر رشت و به منظور یکسان‌سازی در ستون حداکثر تعداد طبقات، در کلیه کدپهنه‌ها عنوان «بر روی پیلوت اضافه» شود.</p>
۲۵	صفحه ۲۷			<p>تبصره زیر به جدول اضافه شود: احداث پیلوت در همه کدپهنه‌ها و در قطعات با هر مساحتی مجاز است. در صورت تقاضای مالک، امکان احداث طبقه‌ی روی کرسی به شرط تأمین پارکینگ در کد پهنه R111 و R231 مجاز است.</p>
۲۶				<p>کد پهنه R211 (دو طبقه) به کدپهنه با شرایط کد پهنه R112 تغییر یابند.</p>

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:
 معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مهندسین مشاور:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف

۲۷	صفحه ۲۷
۲۸	صفحه ۲۷
۲۹	صفحه ۲۷

جدول شماره ۶ ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زون‌های سکونت

پهنه کلان	کد رهن	کد نام رهن	ملاحظات کلی رهن	تراکم (درصد)	تراکم (متر مربع)	حداکثر ارتفاع (متر)	حداکثر مساحت (متر مربع)	حداکثر مساحت (متر مربع)	حداکثر مساحت (متر مربع)	حداکثر مساحت (متر مربع)
R1	R11	R110	سکونت رانندگی	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R111	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R112	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R113	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R114	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R115	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R116	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R117	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R118	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R119	سکونت کم رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
R2	R21	R211	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R212	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R213	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R214	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R215	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R216	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R217	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R218	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R219	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
		R220	سکونت متوسط رهن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

کد پهنه‌ی R231 و R232 (مسکونی ویژه حریم کیفی رودخانه) صرفاً برای پلاک‌های اول مشرف به حریم رودخانه اعمال می‌شود و در سایر موارد تبدیل به کد پهنه‌ی مجاور یا زون مناسب می‌شود و کل پهنه‌های درگیر در این کد پهنه، بررسی مجدد جهت تدقیق کد پهنه مناسب با وضع موجود شود.

ستون حداکثر تعداد طبقات در پهنه‌های (R232) بدین شکل اصلاح شود:
کد پهنه (R232) سه طبقه روی پیلوت.

به جهت جلوگیری از تخلف ساختمانی کد پهنه (R132) حداکثر تراکم از ۲۲۵ درصد تبدیل به ۲۵۰ درصد شود.

با توجه به اینکه در کل شهر رشت صرفاً تعداد ۸۶ قطعه مالکیت دارای کد پهنه (R133) هستند و تمامی آنها هم دارای مساحت بالا هستند و هم در بر معابر با عرض بالا قرار دارند، و به جهت ایجاد تمایز بین آن با کد پهنه (R132) بنابراین تعداد طبقات آن از ۵ طبقه به ۶ طبقه و تراکم آن از ۲۵۰ درصد به ۳۰۰ درصد افزایش می‌یابد.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار: **ارسلان نارغ**

معاونت هماهنگی امور عمرانی: **علی ابراهیمی**

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): **مهدی...**

رئیس سازمان جهاد کشاورزی: **علی...**

مدیر کل میراث فرهنگی: **محمد...**

شهردار شهر: **محمد...**

رئیس شورای شهر: **اسماعیل...**

مهندسین مشاور: **محمد...**

جدول شماره ۶: جدول شماره شش به شرح زیر اصلاح شد.

توضیحات	حداقل عرض معبر مجاور (در تفکیک و توسعه)	حد نصاب مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری (درصد)	تراکم پایه (درصد)	مشخصات کلی زیر پهنه ها	کد سه رقمی	زیر پهنه ها	کد دو رقمی	پهنه های اصلی	کد یک رقمی	پهنه های کلان
مطابق تعریف ردیف ۸ جدول اصلاحات	۶	۱۵۰	۶۰	۲ طبقه روی پیلوت یا کرسی	۱۲۰	۱۰۰	مسکونی ویلایی	R111	تراکم کم	R11	مسکونی عام	R1	
فاصله گیری از سه جنبه از حد مالکیت توصیه می شود.	۶	۱۵۰	۶۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۱۰۰	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	R112					
	۸	۱۵۰	۵۵	۳ طبقه روی پیلوت	۱۶۵	۸۰	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	R121	تراکم متوسط	R12			
	۸	۱۵۰۰	۳۰	۴ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۸۰	مجتمع مسکونی	R122					
	۱۰	۲۰۰	۵۰	۴ طبقه روی پیلوت	۲۰۰	۸۰	مسکونی چهار طبقه روی پیلوت	R131	تراکم زیاد	R13			
	۱۲	۲۵۰	۵۰	۵ طبقه روی پیلوت	۲۵۰	۸۰	مسکونی پنج طبقه روی پیلوت	R132					
	۲۰	۳۰۰	۵۰	۶ طبقه روی پیلوت	۳۰۰	۸۰	مسکونی ۶ طبقه روی پیلوت	R133					
فاصله گیری از سه جنبه از حد مالکیت توصیه می شود.	۶	۱۵۰	۶۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۱۰۰	یافت مسکونی ارگانیک متمرکز	R211	یافت مسکونی ارگانیک	R21	مسکونی ویژه	R2	سکونت (R)
ساختمان مسکونی با سطح زیر بنا ۱۵۰ مترمربع در هر طبقه	-	-	-	۲	-	-	مسکونی در زمین کشاورزی	R212	یافت مسکونی ارزشمند	R22			
مطابق ضوابط میراث فرهنگی	۴	۲۰۰	۶۰	۲	۱۲۰	۱۰۰	یافت مسکونی ارزشمند تاریخی - سبز	R221	مسکونی ویژه حریم کیفی رودخانه	R23			
	۶	۱۵۰	۵۰	۲ طبقه روی پیلوت	۱۰۰	۱۰۰	مسکونی ۲ طبقه روی پیلوت	R231	مسکونی ویژه محورهای شهری	R24			
	۸	۲۵۰	۵۰	۳ طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۸۰	مسکونی تراسه	R232	مسکونی ویژه مسکونی سازی	R25			
حداقل عرض معبر ۳۰ متر	۳۰	۵۰۰	۵۰	۶ طبقه روی پیلوت	۳۰۰	۸۰	مسکونی ویژه محورهای شهری	R241					
نسبت عرض و طول حداکثر یک به دو و مساحت نباید از ۲۰۰۰ مترمربع کمتر باشد	-	۲۰۰۰	۳۰	۷ طبقه و بیشتر	۶۰۰	۸۰	مسکونی ویژه (بلندمرتبه با طرح توجیهی)	R251					
نسبت عرض و طول حداکثر یک به دو و مساحت حداقلی ۲۰۰۰ مترمربع	-	۲۰۰۰	۲۵	۱۰	۲۵۰	۸۰	باغ - آپارتمان (با غلبه سبز و باز)	R252					

۳۰

۳۱

۳۲

۳۳

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

-: معاونت هماهنگی امور عمرانی
-: مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون)
-: ریاست سازمان جهاد کشاورزی
-: مدیر کل میراث فرهنگی
-: شهردار شهر
-: رئیس شورای شهر
-: مهندسین مشاور

تراکم ساختمانی کلیه قطعات مالکیت با هر مساحتی که دسترسی سواره آن از طریق گذرهای کمتر از ۶ متر تأمین شود، در حد دو طبقه روی پیلوت تعیین می گردد و رعایت کد پهنه R112 برای آن الزامی است.

در کد پهنه R252 در مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع، امکان افزایش تعداد طبقات بر اساس گزارش استانداردهای کمیسیون ماده ۵ خواهد داشت.

تراکم ساختمانی کلیه قطعات مالکیت با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع که دسترسی سواره آن از طریق گذرهای کمتر از ۶ متر تأمین شود، در حد دو طبقه بر روی پیلوت تعیین می گردد و رعایت کد پهنه R112 برای آن الزامی است. (برای پلاک های ۵۰۰ مترمربع و بیشتر، قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.)

۴۰۰۰ مترمربع تبدیل به ۲۵۰۰ مترمربع شود.

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی

<p>۳۴ صفحه ۲۸ بند ۵-۱-۵</p>	<p>شرط لازم برای استقرار تعداد واحد مسکونی در قطعه‌ی مالکیت، تأمین کلیه‌ی پارکینگ‌های مورد نیاز منطبق با ضوابط مصوب پارکینگ همین طرح است، در غیر این صورت تعداد واحد مسکونی منطبق با تأمین تعداد پارکینگ‌ها کاهش یابد. مگر مالک با ارائه‌ی اسناد قانونی، پارکینگ مورد نیاز خود را در یک قطعه‌ی مالکیت با کاربری پارکینگ عمومی و در فاصله‌ی حداکثری ۱۰۰ متر اثبات نموده و به تأیید شهرداری برساند.</p>															
<p>۳۵ صفحه ۲۸ بند ۶-۱-۵</p>	<p>۶-۱-۵-۶ در زیرپهنه‌های مسکونی عام، در صورتی که مساحت قطعه‌ی مالکیت، به حدنصاب مربوطه نرسد، باید ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر در آن اعمال گردد (R۱۱۲ و R۱۲۱ ← R۱۳۱ ← R۱۳۲ ← R۱۳۳ ← R۲۴۱). 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. تبصره: در صورت نرسیدن مساحت قطعه به حدنصاب‌های مندرج در جدول شماره ۶ برای مسکونی ویژه، تبدیل‌های زیر قابل اعمال است. R۲۳۲ ← R۲۳۱ و R۲۵۲ ← R۱۱۱ و R۲۵۱ ← مسکونی مجاور</p>															
<p>۳۶ صفحه ۳۰ جدول شماره ۸</p>	<p>جدول شماره ۸ ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ متر مربع</p> <table border="1" data-bbox="1350 871 2329 1039"> <thead> <tr> <th>مساحت</th> <th>حداکثر سطح اشغال</th> <th>حداکثر تراکم</th> <th>حداکثر طبقه</th> <th>تعداد واحد مجاز</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۱۰۰</td> <td>۷۵</td> <td>۱۵۰</td> <td>۲</td> <td>۱</td> </tr> <tr> <td>بیش از ۱۰۰ متر مربع</td> <td>۷۵</td> <td>۱۵۰</td> <td>۲</td> <td>۲</td> </tr> </tbody> </table> <p>اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران</p> <p>استاندار: اسحاق شایگان معاونت شهرداری امور عمرانی: علی‌اکبر بیگلری مدیرکل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): علی‌اکبر بیگلری ریاست سازمان جهاد کشاورزی: علی‌اکبر بیگلری رئیس شورای شهر: اسحاق شایگان</p>	مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	تعداد واحد مجاز	۱۰۰	۷۵	۱۵۰	۲	۱	بیش از ۱۰۰ متر مربع	۷۵	۱۵۰	۲	۲
مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	تعداد واحد مجاز												
۱۰۰	۷۵	۱۵۰	۲	۱												
بیش از ۱۰۰ متر مربع	۷۵	۱۵۰	۲	۲												
<p>۳۷ صفحه ۳۰ جدول شماره ۸</p>	<p>با توجه به مجاز بودن پیلوت برای کلیه کدپهنه‌های سکونت، بنابراین عبارت زیر جدول شماره ۸ بدین شکل شود: در صورت عدم احداث پیلوت در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع، تأمین پارکینگ از طریق تمهیدات معمارانه (کرسی چینی و سایر الزامات معماری منطقه، با شکست در طبقه اول) می‌تواند تأمین شود.</p>															
<p>۳۸ صفحه ۲۹ بند ۱۲-۱-۵</p>	<p>حداقل مساحت پیلوت برای خانوارهای یک نفره و دو نفره در طرح‌های خاص ۳۵ مترمربع و حداقل مساحت مطلوب یک واحد مسکونی در شهر رشت ۶۰ مترمربع تعیین می‌شود. احداث واحد با مساحت حداقل ۳۵ مترمربع و بیشتر در صورت تأمین پارکینگ و فضای باز در هر قطعه‌ی مسکونی امکان‌پذیر است و یا می‌تواند به صورت ویژه در مجموعه‌های خوابگاهی و یا پانسیون با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد.</p>															
<p>شرط لازم برای استقرار تعداد واحد مسکونی در قطعه مالکیت، تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز منطبق با ضوابط مصوب پارکینگ همین طرح است. در غیر این صورت، تعداد واحد مسکونی منطبق با تأمین تعداد پارکینگ‌ها کاهش یابد. مگر مالک با ارائه اسناد قانونی، پارکینگ مورد نیاز خود را در یک قطعه مالکیت با اسناد رسمی و به استثنای پهنه‌های تثبیت شده و حفاظت، در پهنه‌های سکونت در شعاع حداکثری ۱۵۰ متر و غیر سکونت در شعاع حداکثری ۲۰۰ متر اثبات نموده و به تأیید شهرداری برساند.</p>	<p>با توجه به اصلاح صورت گرفته در ردیف ۱۳ همین گزارش و وجود جدول شماره ۸ برای قطعات مالکیت با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع، صرفاً در صورت عدم تحقق شرایط ردیف ۱۳ جدول ضوابط اصلاحی، این بند (۶-۱-۵) قابل اعمال است.</p>															
<p>جدول شماره ۸ به شکل زیر اصلاح شود.</p> <p>جدول شماره ۸ ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های سکونت در قطعات مالکیت با مساحت ۷۵ تا کمتر از ۱۲۰ مترمربع</p> <table border="1" data-bbox="311 955 1261 1218"> <thead> <tr> <th>مساحت</th> <th>حداکثر سطح اشغال</th> <th>حداکثر تراکم</th> <th>حداکثر طبقه</th> <th>تعداد واحد مجاز</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۷۵ تا کمتر از ۱۲۰ مترمربع</td> <td>۷۵</td> <td>۱۵۰</td> <td>۲ طبقه روی پیلوت</td> <td>مطابق ضابطه حداقل مساحت واحد</td> </tr> </tbody> </table>	مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	تعداد واحد مجاز	۷۵ تا کمتر از ۱۲۰ مترمربع	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه روی پیلوت	مطابق ضابطه حداقل مساحت واحد	<p>متن به این شکل اصلاح شود: حداقل مساحت یک واحد مسکونی در شهر رشت، ۶۰ مترمربع تعیین می‌شود. احداث واحد با مساحت کمتر در صورت تأمین پارکینگ و فضای باز در هر قطعه‌ی مسکونی، صرفاً در مجموعه‌های خوابگاهی یا پانسیون، با طرح موضوع و موافقت با آن در کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر است.</p>					
مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	تعداد واحد مجاز												
۷۵ تا کمتر از ۱۲۰ مترمربع	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه روی پیلوت	مطابق ضابطه حداقل مساحت واحد												

با عنایت به ارزش بالای زمین در استان گیلان و شهر رشت و تعدد آیت‌های محدود کننده در زمان صدور پروانه‌ی ساختمانی، جهت جلوگیری از بهره مندی متقاضی از میزان تراکم مصوب کدپهنه مورد نظر در طرح تفصیلی و همچنین با توجه به اینکه مساحت فضای ساخته شده و فضای باز از طریق میزان سطح اشغال و مهم‌تر از همه، ضوابط تأمین پارکینگ کاملاً قابل کنترل است، بنابراین جدول شماره ۷ و بند ۵-۱-۱۳ و تبصره‌های ذیل آن حذف شود و جمله زیر بجای آن قید شود و به کلیه میباحث دفترچه‌ی ضابطه تسری یابد:

- در تمامی زیرپهنه‌های سکونت و مختلط، کمتر از ۲۰ واحد مسکونی، حداقل فضای باز ۱۶ مترمربع به ازای هر واحد الزامی است.
 - در تمامی زیرپهنه‌های سکونت و مختلط، با ۲۰ واحد مسکونی و بیشتر، حداقل فضای باز ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد الزامی است.
- ۱-۳-۱-۵- سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه‌های مسکونی به شرح جدول شماره ۷ تعیین می‌گردد:

پهنه	حداقل فضای سبز	حداقل فضای بازی
در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، کمتر از ۲۰ واحد مسکونی	۱۰ متر مربع به ازای هر واحد	-
در تمامی زیرپهنه‌های سکونت ۲۰ واحد و بیشتر	۱۵ مترمربع به ازای هر واحد	۲ متر مربع به ازای هر واحد
در محدوده مصوب سکونتگاه‌های ناسمان یا کد R112	۸ متر مربع به ازای هر واحد	-

- تبصره ۱ ذیل جدول ۱-۳-۱-۵ حذف گردد.
- تبصره ۳ حذف شود.
- تبصره جدید اضافه شود: در محاسبه‌ی تعداد فضای باز مورد نیاز پهنه‌ی سکونت و مختلط، چنانچه اعشار عدد به دست آمده $0/5$ و بیشتر از آن باشد، با عدد بزرگتر محاسبه شده و در صورتی که کمتر از $0/5$ باشد، با عدد کمتر محاسبه می‌گردد.
- در کلیه‌ی کد پهنه‌های سکونت و مختلط، تخصیص حداقل ۱۰ درصد از مساحت کل عرصه پس از کسر عقب نشینی، به فضای سبز و بر اساس طرح مورد تأیید مرجع صدور پروانه الزامی است. این فضا جزء فضای باز است و غیرقابل فروش و جریمه بوده و پایان کار، منوط به اجرای آن می باشد.

۱-۳-۱-۵- سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه‌های مسکونی به شرح جدول شماره ۷ تعیین می‌گردد:

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	۱۵ مترمربع به ازای هر واحد	۲ متر مربع به ازای هر واحد
در محدوده مصوب سکونتگاه‌های ناسمان یا کد R112	۱۶ متر مربع به ازای هر واحد	۸ متر مربع به ازای هر واحد	-

تبصره ۴: حداقل ۵ مترمربع از فضای سبز و تمامی فضای بازی تجهیز شده در ساختمان‌های با بیش از ۲۰ واحد مسکونی، باید مازاد بر سرانه‌ی فضای باز قطعه تامین شود. در این صورت سرانه فضای باز در این قطعات ۲۷ مترمربع تعیین می‌شود.

تبصره ۴: رعایت تعداد واحدهای مسکونی متناسب با تأمین حداقل مساحت فضای باز، مطابق جدول فوق الزامی است.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار: **ابراهیم نایب**

معاونت هماهنگی امور عمرانی: **علیرضا علیزاده**

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): **علیرضا علیزاده**

ریاست سازمان جهاد کشاورزی: **علیرضا علیزاده**

مدیر کل میراث فرهنگی: **علیرضا علیزاده**

شهردار شهر: **علیرضا علیزاده**

رئیس شورای شهر: **علیرضا علیزاده**

مهندسین مشاور: **علیرضا علیزاده**

۴۰	صفحه ۲۹ و ۳۰	بند ۱۴-۱-۵ و بند ۱۵-۱-۵
۴۱	صفحه ۳۰	جدید
۴۲	صفحه ۳۰	بند ۱۶-۱-۵
۴۳	صفحه ۳۰	بند ۱۷-۱-۵
۴۴	صفحه ۳۰	بند ۱۸-۱-۵

۱۴-۱-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ مترمربع تا کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مازاد بر ۲۵ مترمربع جزئی از سطح اشغال محسوب می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۷۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

۱۵-۱-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مازاد بر ۲۵ مترمربع جزئی از سطح اشغال محسوب می‌شود). در هر صورت این میزان نباید از ۶۰ درصد سطح اشغال فراتر رود. حداکثر مساحت برای فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.

تبصره ۱: در پهنه R11 حداکثر ۱۰ مترمربع به عنوان تراکم تشویقی برای احداث آسانسور + ایستگاه مشترک مازاد بر سطح اشغال مجاز جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد.

تبصره ۲: بدیهی است فضای راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزئی از سطح اشغال و تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

با توجه به ابهام بندهای ۱۴-۱-۵ و ۱۵-۱-۵ که منجر به برداشت‌های متفاوت شده است، این دو بند و تبصره‌های آن به شکل زیر اصلاح و سطح اشغال و تراکم در پلاک‌های با مساحت‌های زیر، جایگزین ضابطه‌ی جدول پهنه‌ی سکونت (جدول شماره ۶) می‌شود:

۱۴-۱-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۲۰ تا کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپهنه‌های مسکونی (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری)، حداکثر تا ۷۰ درصد مساحت قطعه مالکیت بعد از عقب نشینی مجاز خواهد بود (به استثناء مسکونی ویژه بلند مرتبه سازی R25). در این صورت تراکم مجاز برابر است با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز.

۱۵-۱-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۲۰۰ تا کم‌تر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپهنه‌های مسکونی (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری)، حداکثر تا ۶۵ درصد مساحت قطعه مالکیت بعد از عقب نشینی مجاز خواهد بود به استثناء مسکونی ویژه بلند مرتبه سازی R25. در این صورت تراکم مجاز برابر است با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز.

۱-۱۵-۱-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپهنه‌های مسکونی (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری)، حداکثر تا ۶۰ درصد مساحت قطعه مالکیت بعد از عقب نشینی مجاز خواهد بود به استثناء مسکونی ویژه بلند مرتبه سازی R25. در این صورت تراکم مجاز برابر است با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز.

در صفحه ۳۰: تبصره ۱ و ۲ حذف شود و این بند اضافه شود:

فضای راه پله، آسانسور، ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری جزئی از سطح اشغال محسوب شده و جزء فضای باز واحد مسکونی محاسبه نمی‌شود.

در کلیه جداول عنوان "قطعات مالکیت" جایگزین کلمه قطعات شود.	کلی	جدید
موارد زیر به بند مذکور اضافه شود: حداقل ارتفاع زیرزمین ۲/۴۰ متر مفید قید شود.		
۱- استفاده از بند مذکور منوط به تک واحدی بودن ساختمان می باشد و می تواند در محوطه پلاک به صورت سرپوشیده باشد. ۲- در صورتی که بنای احداثی دویلکس باشد هم می تواند از این بند استفاده نماید.		
شرط الزامات حریم سایه اندازی تعیین می گردد "حذف شود.		

برای 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 زیرزمین تا حد پوشش مجاز در همکف خواهد بود. شرایط احداث زیرزمین باید تابع ضوابط مباحث مقررات ملی ساختمان باشد. حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۳۰۰ سانتیمتر (سه متر) است.

امکان تامین پارکینگ مورد نیاز در زیرپهنه‌های R25 و R25.1، در فضای باز و یا بخشی از مساحت زیر ساختمان با ایجاد اختلاف سطح در طبقه همکف وجود ندارد. در این صورت احداث پلوت در زیرپهنه R25 اختیاری خواهد بود.

توده‌ی ساخت در داخل قطعه‌ی مالکیت در پلاک‌های با طول‌های متفاوت مانند آدرزه ساختمان یا شرط الزامات حریم سایه‌اندازی

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار: ...

مدیر کل راه و شهرسازی (ادبیر آیسین): ...

رئیس شورای شهر: ...

مهندسین مشاور: ...

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند

صدور پروانه‌ی ساختمانی مسکونی صرف، با تقاضای مالک برای قطعات مالکیتی که در پهنه M و S (غیرتثبیت شده) قرار دارند، با حداکثر ارتفاع کد پهنه M و S مورد نظر به شرط رعایت ضوابط جدول شماره ۶ و کلیه‌ی ضوابط پهنه‌ی سکونت، مطابق جدول زیر بلامانع است و جهت تغییر کدپهنه به مسکونی، ضرورتی برای طرح در کمیسیون ماده ۵ نیست.

اجرای این بند توسط شهرداری پایش شود و اشکالات فنی و اجرایی در خصوص تغییر در سطوح با توجه به سرانه‌های طرح تفصیلی، با هماهنگی دبیرخانه و مشاور در نسخه‌ی نهایی طرح تفصیلی اصلاح شود.

جدول انصراف از کدپهنه‌ی M و احداث صرفاً مسکونی		
R133	M111	۱
R132	M112	۲
R131	M113	۳
R112	M114	۴
R121	M115	۵
R131	M121	۶
R131	M122	۷
R132	M211	۸
طبق ضوابط میراث	M212	۹

جدول انصراف از کدپهنه‌ی S و احداث صرفاً مسکونی		
S111 (غیر قابل تغییر)	S111	۱
S112 (غیر قابل تغییر)	S112	۲
R133	S121	۳
R132	S122	۴
R121	S123	۵
R133	S211	۶
R132	S212	۷
R121	S213	۸
R132	S221	۹
R131	S222	۱۰
R112	S223	۱۱
S311 (غیر قابل تغییر)	S311	۱۲
S312 (غیر قابل تغییر)	S312	۱۳
S321 (غیر قابل تغییر)	S321	۱۴
S322 (غیر قابل تغییر)	S322	۱۵

صدور پروانه‌ی ساختمانی مسکونی صرف، با تقاضای مالک برای قطعات مالکیتی که در پهنه‌های M و S قرار دارند با رعایت حدنصاب‌های مسکونی (بر اساس جدول شماره ۶) و با ضوابط مسکونی مجاور (منطبق با نقشه‌ی پهنه‌بندی طرح تفصیلی) بلامانع است و ضرورتی برای طرح در کمیسیون ماده پنج برای تغییر کاربری نیست.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:
 معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیرکل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیرکل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مهندسین مشاور:
 نمایندگان مردم:

برای پلاک‌های واقع در پهنه سکونت که حداقل ۳۰۰ مترمربع مساحت داشته و در بر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع هستند، احداث واحد فعالیتی تنها به صورت یک واحد تجاری به مساحت ۲۴ مترمربع با حداقل بر ۴ متر با رعایت موارد ذیل بلامانع است:

بخش ابتدایی این بند بدین شکل اصلاح شود:
 برای پلاک‌های واقع در پهنه سکونت و صرفاً در پلاک‌های بر ساز که حداقل ۲۵۰ مترمربع مساحت داشته و در بر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع هستند، احداث واحد فعالیتی تنها به صورت یک واحد تجاری به مساحت ۱۸ تا ۲۵ مترمربع با حداقل بر ۳ متر (برای واحد تجاری) و با رعایت سایر ضوابط با رعایت موارد ذیل بلامانع است:
 در شروط مد نظر، شرط الزام تأمین پارکینگ برای یک واحد فعالیتی به شرح ذیل اصلاح گردد.
 چنانچه تأمین فضای پارکینگ برای واحد فعالیت مورد نظر، در محل امکان‌پذیر نبوده و ایجاد آن نیز در مکان دیگر مفید نباشد، شهرداری می‌تواند نسبت به اخذ هزینه‌های مربوط به کسری پارکینگ، مطابق دفترچه‌ی درآمدی شهرداری (مصوب شورای اسلامی شهر رشت)، اقدام و به صرف تأمین پارکینگ عمومی، در همان منطقه برساند.

جدول شماره ۹، ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت

ردیف	نوع کاربری	محدوده	معماری	سازه	ارتفاع	تراکم	پهنه	توضیحات
۱	تجاری	محدوده ۱	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۱	توضیحات
۲	تجاری	محدوده ۲	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۲	توضیحات
۳	تجاری	محدوده ۳	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۳	توضیحات
۴	تجاری	محدوده ۴	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۴	توضیحات
۵	تجاری	محدوده ۵	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۵	توضیحات
۶	تجاری	محدوده ۶	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۶	توضیحات
۷	تجاری	محدوده ۷	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۷	توضیحات
۸	تجاری	محدوده ۸	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۸	توضیحات
۹	تجاری	محدوده ۹	۳ تا ۴ طبقه	سازه بتنی	۱۰ متر	۱۰۰٪	پهنه ۹	توضیحات

شرط معبر در ذیل جدول اضافه شود:

استفاده از کلیه‌ی کدپهنه‌های S (غیر تثبیت شده) منوط به داشتن حداقل عرض معبر ۱۲ متر می‌باشد و در صورت نداشتن شرط معبر، استفاده تجاری-خدماتی از پلاک مجاز نبوده و تغییر کدپهنه‌ی ملک به مسکونی با کدپهنه‌ی R مجاور در بلوک مورد نظر، به شرط دارا بودن شرایط جدول شماره ۶ و سایر ضوابط پهنه‌ی سکونت، الزامی است.
 تبصره ۱: منظور از بافت تجاری شکل گرفته‌ی قدیمی، بافت دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای تجاری موجود در آن معبر، تا قبل از تصویب طرح تفصیلی منطقه‌ی مربوطه است.
 تبصره ۲: در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر، استفاده از قطعه مالکیت برای کاربریهای آموزشی، ورزشی، فرهنگی، درمانی و تاسیسات شهری با عملکرد محله‌ای نیازمند استعلام از دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.
 اجرای این بند توسط شهرداری پایش شود و اشکالات فنی و اجرایی در خصوص تغییر در سطوح با توجه به سرانه‌های طرح تفصیلی، با هماهنگی دبیرخانه و مشاور در نسخه‌ی نهایی طرح تفصیلی اصلاح شود.

ستون «سهم مجاز فعالیت تجاری در جدول شماره ۹ و بند ۵-۲-۵ و ۵-۲-۷ حذف شود.

حد نصاب قطعه در کد پهنه S212، ۴۰۰ مترمربع می‌باشد و سطح اشغال طبقه اول و زیرزمین در کد پهنه‌های S122 و S211 و S212 همانند همکف شود و حداکثر تراکم، متناظر با سطح اشغال در تعداد طبقات محاسبه می‌شود. ستون حداقل عرض گذر در جدول شماره ۹ برای دو کد پهنه‌ی S211 و S212 از ۱۸ متر به ۲۰ متر تغییر می‌یابد.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار: *دکتر...*

معاونت هماهنگی امور عمرانی: *...*

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): *...*

ریاست سازمان جهاد کشاورزی: *...*

مدیر کل میراث فرهنگی: *...*

شهردار شهر: *...*

رئیس شورای شهر: *...*

مهندسین مشاور: *...*

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف

۴۸	صفحه ۳۴	۳-۲-۵
۴۹	صفحه ۳۵	۱۲-۲-۵
۵۰		
۵۱		
۵۲		
۵۳	صفحه ۳۶	۱۴-۲-۵

در خیابان‌های با عرض ۲۴ متر و کمتر، در صورتی که مساحت قطعه مالکیت در زیرپهنه‌های S12 و S21، به حدنصاب مربوطه نرسد، از ضوابط سطوح با تراکم کمتر استفاده شود (S122+S123+S124). در خصوص کد S123 نیز در صورت نرسیدن ابعاد به حداقل‌های این کد، احداث ساختمان تنها در ۲ طبقه (همکف و اول) یا شرط تأمین پارکینگ بلامانع است.

۱۲-۲-۵- در صورت نرسیدن مساحت قطعه به اعمال ضوابط کد پهنه‌های S123 و S212 جداول شماره ۱۰ و ۱۱ در آن‌ها جایگزین می‌شوند. ارتفاع طبقات تابعی از مقیاس عملکرد پهنه است.

مساحت	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه
۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه همکف و اول (فعالیتی)
۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۷۵ متر مربع	۸۰	۱۶۰	یک طبقه مسکونی بر روی واحد فعالیتی
کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه فعالیتی

تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه در هر صورت در این طبقه فراسی است.

مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقه
۲۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	۶۵	۱۵۰	۲ طبقه بر روی همکف همکف (فعالیتی)
۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۷۵	۱۵۰	۲ طبقه همکف و اول (فعالیتی)
۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۷۵ متر مربع	۸۰	۱۶۰	یک طبقه مسکونی بر روی واحد فعالیتی
کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه فعالیتی

تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه در هر صورت در این طبقه فراسی است.

تبصره ۱: شایان ذکر است در صورت اشکال مالک از پیوسته بودن هر جدول استفاده نکند و باید با آن‌ها سازگار باشد.

مسکونی بر اساس جداول پهنه‌های S123 و S212 (بلافاصله بعد از آن) و مسکنی ایران تبصره ۲: در مساحت‌های ۱۰۰ تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع سند مالکیت غیر قابل تفکیک است.

معاونت شهرداری امور عمرانی: 
 مدیر کل راه و شهرسازی (مدیر کمیسیون): 
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی: 
 مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: 
 شهردار شهر: 
 رئیس شورای شهر: 

۱۴-۲-۵- در صورت درخواست مالک مسکنی برای احداث بنا در پهنه فعالیت (S) یا ضوابط پهنه مختلط (M) احداث بنا با رعایت کلیه شرایط زیر بلامانع است:

- تبدیل کد پهنه طبق جدول شماره ۱۶ با ارتفاع مجاز مسکونی مجاور
- تأمین سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی و سایر ضوابط پهنه M
- تأمین کلیه پارکینگ‌های لازم و عدم امکان خریداری یا پرداخت عوارض کسری پارکینگ (بلاک‌های مورد نظر شامل بند ۱۱ شرایط پذیرش کسری پارکینگ نمی‌گردند)
- تفکیک پارکینگ‌های مسکونی و فعالیتی شامل ورودی، مسیر دسترسی و محل پارک خودرو

با توجه به اصلاح صورت گرفته در ردیف ۱۳ همین گزارش و اصلاح انجام شده در خصوص بند ۵-۲ و ۱۲-۲ و جدول مربوطه، بند ۳-۲-۵ حذف می‌گردد.

بند ۵-۲-۱۲ و جداول شماره ۱۰ و ۱۱ و تبصره‌های آن حذف شود و این جدول اضافه شود:

جدول شماره ۱۰: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیر پهنه‌های فعالیت در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع:

مساحت	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر طبقه
کمتر از ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه فعالیت
۱۰۰ تا کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۸۰	۱۶۰	۲ طبقه همکف و اول (فعالیتی)

متن زیر جایگزین متن مورد نظر در بند ۱۴-۲-۵ صفحه ۳۶ ضوابط شود.

- به منظور تأمین درآمد پایدار شهرداری و تأمین پارکینگ متناسب با فضاهای عملکردی مورد تقاضا، تغییر کدپهنه از S به M ممنوع می‌باشد.

	<p>جمله زیر جدول شماره ۱۲ حذف شود.</p> <p>- این متن به عنوان تبصره ذیل جدول شماره ۱۲ درج گردد: استفاده از ضوابط پهنه‌های M مشمول محورها، برای قطعه‌های مجاور گذرها به عمق یک پلاک قابل اعمال است و در محورها و گستره‌ها (به استثناء محدوده بازار و بافت‌های تجاری شکل گرفته قدیمی)، منوط به داشتن حداقل عرض معبر ۱۲ متر می‌باشد و در صورت نداشتن شرط معبر کدپهنه‌ی ملک به مسکونی با همان تعداد طبقات با لحاظ جدول شماره ۶ و سایر ضوابط پهنه‌ی سکونت تغییر می‌کند.</p> <p>- تبصره: منظور از بافت تجاری شکل گرفته قدیمی، بافت دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای تجاری موجود در آن معبر، تا قبل از تصویب طرح تفصیلی منطقه‌ی مربوطه است.</p>		پهنه مختلط جدول ۱۲	صفحه ۳۸	۵۴																					
	طبق ضوابط پارکینگ به جمله اضافه شود.	- استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، مشروط به تأمین همه پارکینگ‌های مورد نیاز و غیر-مترجم است.	۱-۳-۵	صفحه ۳۹	۵۵																					
	با توجه به اصلاح صورت گرفته در ردیف ۱۳ همین گزارش و اصلاح انجام شده در خصوص جدول شماره ۱۳، بند ۲-۳-۵ حذف می‌گردد.	در خیابان‌های با عرض ۲۴ متر و کم‌تره در صورتی که مساحت قطعه مالکیتبه حدنصاب مربوطه نرسد، ضوابط پهنه‌ی با تراکم پایین‌تر باید اعمال گردد (M111 ← M112 ← M113 و M114 ← M115). در رابطه با رعایت حداقل عرض معبر مجاور فصل الخطاب، کدهای درج شده در نقشه پهنه‌بندی است.	۲-۳-۵	صفحه ۳۹	۵۶																					
*	جدول شماره ۱۳ به شکل زیر اصلاح شود. و جمله زیر جدول حذف شود.	در ۱۵-۳-۵ در کلیه زیر پهنه‌های مختلط در صورتی که مساحت قطعه کم‌تر از ۱۵۰ متر مربع باشد، ضوابط احداث بنا به شرح جدول شماره ۱۳ خواهد بود:		صفحه ۴۰	۵۷																					
	<table border="1" data-bbox="356 987 1305 1323"> <caption>جدول شماره ۱۳ ضوابط احداث ساختمان در پهنه‌های مختلط برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع</caption> <thead> <tr> <th>مساحت (مترمربع)</th> <th>حداکثر تراکم</th> <th>حداکثر تعداد طبقه</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۱۰۰ تا کمتر از ۱۵۰</td> <td>۷۵</td> <td>یک طبقه مسکونی روی فعالیت</td> </tr> <tr> <td>کمتر از ۱۰۰ مترمربع</td> <td>۱۰۰</td> <td>۱ طبقه فعالیت</td> </tr> </tbody> </table>	مساحت (مترمربع)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقه	۱۰۰ تا کمتر از ۱۵۰	۷۵	یک طبقه مسکونی روی فعالیت	کمتر از ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰	۱ طبقه فعالیت	<table border="1" data-bbox="1380 1039 2285 1218"> <caption>جدول شماره ۱۳: ضوابط احداث ساختمان در پهنه‌ی مختلط برای قطعه‌های مالکیت با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع</caption> <thead> <tr> <th>مساحت</th> <th>حداکثر سطح اشغال (درصد)</th> <th>حداکثر تراکم</th> <th>حداکثر تعداد طبقه</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع</td> <td>۸۰</td> <td>۱۲۰</td> <td>یک طبقه مسکونی روی فعالیت</td> </tr> <tr> <td>کمتر از ۱۰۰ متر مربع</td> <td>۱۰۰</td> <td>۱۰۰</td> <td>یک طبقه فعالیت</td> </tr> </tbody> </table> <p>در این حالت، سطح اشغال قابل اختصاص به فعالیت در طبقه همکف، پس از تأمین پارکینگ مورد نیاز غیر تراکم، حداکثر به میزان ۴۰ درصد مساحت اشغال خواهد بود.</p>	مساحت	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقه	۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	۸۰	۱۲۰	یک طبقه مسکونی روی فعالیت	کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه فعالیت	جدول شماره ۱۳	صفحه ۴۰	۵۸
مساحت (مترمربع)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقه																								
۱۰۰ تا کمتر از ۱۵۰	۷۵	یک طبقه مسکونی روی فعالیت																								
کمتر از ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰	۱ طبقه فعالیت																								
مساحت	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقه																							
۱۰۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	۸۰	۱۲۰	یک طبقه مسکونی روی فعالیت																							
کمتر از ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰	۱۰۰	یک طبقه فعالیت																							
	در این بند امکان احداث زیرزمین برای کلیه کدپهنه‌های مختلط مجاز می‌باشد و کدپهنه‌ی M113 (محورهای مختلط زیر منطقه ای، سه طبقه روی همکف) دارای بالکن و با ارتفاع ۵۴۰ سانتیمتر می‌باشد.	در کدهای M111، M112، M115، M211 و M212 احداث توأمان زیرزمین و همکف بلا مانع است. در این صورت حداکثر اختلاف ارتفاع کف تراز همکف نسبت به کف معبر مجاور نباید از ۱۲۰ سانتیمتر تجاوز نماید. ارتفاع تمام شده زیرزمین ۳۰۰ سانتیمتر و فقط برای تأمین پارکینگ، سرویس بهداشتی، نمازخانه، سایت کامپیوتر، اتاق جلسه هیئت مدیره ساختمان	۹-۳-۵	صفحه ۳۹	۵۹																					
	این بند به عنوان یک بند جدید اضافه شود: در قطعات واقع در کلیه‌ی پهنه‌های مختلط (به استثنای پهنه‌ی M212)، در صورت درخواست مالک مبنی بر احداث صرفاً طبقه همکف یا بخشی از تراکم مسکونی، در حد ضوابط کدپهنه بدون احداث بخشی از طبقات مسکونی بالا، امکان استفاده از حداکثر سطح مجاز فعالیت، تحت عنوان فعالیت، مطابق ستون نسبت بین فعالیت‌های مجاز، به شرط عدم تغییر کدپهنه، و صرفاً با رعایت ضوابط پارکینگ برای متر از احداثی، مجاز است.	<p>اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران</p> <p>استاندار:</p> <p>معاونت هماهنگی امور عمرانی:</p> <p>مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):</p> <p>ریاست سازمان جهاد کشاورزی:</p> <p>مدیر کل میراث فرهنگی:</p> <p>شهردار شهر:</p> <p>رئیس شورای شهر:</p> <p>سندسین مشاور:</p>	بند ۴-۳-۵	صفحه ۳۹	۶۰																					

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند.

۶۱				*
۶۲				*
۶۳	صفحه ۴۰	۱۲-۳-۵	سرانه فضای باز و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه‌های مختلط به شرح جدول شماره ۷ و تبصره‌های ذیل آن تعیین می‌گردد.	سرانه فضای باز واحدهای مسکونی و نحوه استفاده از آن در کلیه پهنه‌های مختلط مطابق ضوابط پهنه سکونت تعیین می‌گردد.
۶۴	صفحه ۴۰	بند ۱۳-۳-۵ و بند ۱۴-۳-۵	<p>۱۳-۳-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ مترمربع تا کم‌تر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مزاد 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 راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.</p> <p>۱۴-۳-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی متوسط و زیاد بدون لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری است. (حداکثر مجموع این فضاها نباید از ۲۵ مترمربع تجاوز نماید در غیر این صورت فضای مزاد 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 راه پله و آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری، ۲۵ مترمربع تعیین شده و مساحت آن در کلیه طبقات جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود.</p> <p>تبصره ۱: پدیهی است فضای راه پله و آسانسور و ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری در سایر موارد جزیی از سطح اشغال و تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.</p>	<p>با توجه به ابهام بندهای ۱۳-۳-۵ و ۱۴-۳-۵ که منجر به برداشت‌های متفاوت شده است، این دو بند و تبصره‌های آن به شکل زیر اصلاح و سطح اشغال و تراکم در پلاکهای با مساحت‌های زیر جایگزین ضابطه جدول پهنه مختلط (جدول شماره ۱۲) می‌شود:</p> <p>۱۳-۳-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۱۵۰ تا کم‌تر از ۳۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپهنه‌های مختلط (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری)، حداکثر تا ۷۰ درصد مساحت قطعه مالکیت بعد از عقب نشینی مجاز خواهد بود. در این صورت تراکم مجاز برابر است با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز.</p> <p>۱۴-۳-۵- برای قطعه‌های مالکیت با مساحت ۳۰۰ تا کم‌تر از ۵۰۰ مترمربع، سطح اشغال مجاز در جداول تراکمی کلیه زیرپهنه‌های مختلط (با لحاظ فضای راه پله + آسانسور + ایستگاه مشترک و پله خروج اضطراری)، حداکثر تا ۶۵ درصد مساحت قطعه مالکیت بعد از عقب نشینی مجاز خواهد بود. در این صورت تراکم مجاز برابر است با حداکثر سطح اشغال در تعداد طبقات مجاز.</p>
۶۵				*
۶۶				*
۶۷				*
۶۸				*

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:
معاونت هماهنگی امور عمرانی:
مدیر کل راه و شهرسازی (انجمن کمیسیون):
ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
مدیر کل میراث فرهنگی:
شهردار شهر:
رئیس شورای شهر:
رئیس هیئت مدیره:
رئیس هیئت مدیره:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده است.

۶۹	صفحه ۴۶	پاراگراف اول
----	---------	--------------

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 زمین دارای سند مالکیت (نه بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸)، به مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، نیاز به معرفی قطعه زمین جایگزین جهت امکان طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ نیست.

- دیواره‌های جداکننده حد مالکیت در پهنه‌ی مسکونی و همچنین پهنه‌های مختلط و فعالیت از ۲،۴ متر تا ۳ متر است. مبنای این محاسبه، کف معبر مجاور قطعات مالکیت و در صورت وجود عارضه‌ی طبیعی (گودی یک ملک و یا مرتفع بودن تراز طبیعی ملک مجاور) کف تمام شده‌ی قطعه‌ی مالکیت با تراز بالاتر است. با این حال در برخی فعالیت‌ها افزایش ارتفاع دیوار بیش از اعداد پیش گفته صرفاً یا مصالح نیمه کدری هم‌چون شیشه‌ی سندبلاست شده یا تلق و مانند آن که امکان عبور نور را ضمن ایجاد عدم اشراقیت فراهم کند، امکان‌پذیر است. ولی این مصالح صرفاً در خصوص پلاک‌هایی استفاده می‌شود که دارای استخر شنا در قطعه‌ی مالکیت هستند و یا برای ایجاد عدم اشراقیت در مدارس دخترانه مورد استفاده قرار می‌گیرند.

تبصره این بند حذف شود.

تبصره زیر به این بند اضافه شود:

در خصوص اعمال دستورالعمل‌های شورای عالی شهرسازی و معماری، بویژه ماده ۴۹ آئین نامه تغییر کاربری اراضی، کمیسیون ماده ۵ اتخاذ تصمیم نماید.

تبصره زیر اضافه شود:

- تبصره: امکان احداث حفاظ نرده‌ای با ارتفاع حداکثر ۱/۵ متر بر روی حداکثر ارتفاع دیواره‌های جداکننده حد مالکیت بدون سایه‌روشن مجاز است.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:

معاونت هماهنگی امور عمرانی:

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):

ریاست سازمان جهاد کشاورزی:

مدیر کل میراث فرهنگی:

شهردار شهر:

رئیس شورای شهر:

مهندسین مشاور:

۱۱-۱۶. در املاک قولنامه‌ای که از قدمت بنای بیش از ۳۰ سال (دارای قدمت بنای بیش از ۱۳۷۰/۰۱/۰۱) برخوردارند، صدور پروانه ساخت و ساز صرفاً براساس ضوابط و مقررات قانونی مربوطه، مجاز است.

ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردی که سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد (مصوب ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲ شورای عالی اداری)

شورای عالی اداری در سی و دومین و سی و سومین جلسات خود در مورخه‌های ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲، بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور و به منظور ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردیکه سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد، موارد زیر را تصویب نمود:

- ۱- نحوه صدور پروانه ساختمانی با مجوز تعمیرات برای ساختمان‌های احداث شده در مورد ساختمان‌هایی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث گردیده و متصرف هیچگونه مدرک و سند رسمی نسبت به مورد تصرف خود در دست نداشته لکن مدعی مالکیت آن است. شهرداری‌ها مکلفند ضمن اخذ تعهد (ملیق قلم پیوست) و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض توسازی و زیربنا و غیره) با قید این موضوع در هاشم مجوز صادره که «صدور پروانه یا مجوز تعمیرات هیچگونه تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» با رعایت کامل طرح‌های مصوب شهری و ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی مصوب، حسب مورد مجوز تعمیرات یا پروانه ساختمانی صادر نمایند.

۲- نحوه صدور پروانه ساختمانی برای اراضی:

در مورد زمین‌های با مساحت تا دو برابر حداقل تناسب تکنیکی مناطق هر شهر که آباد و حدود آن به معیار عام یا ساختمان و مستحدثات ایجاد شده محدود است و متقاضی سند عادی در دست داشته و مدعی مالکیت زمین است. شهرداری‌ها مکلفند با استعلام سازمان زمین شهری در خصوص نوع زمین یا اخذ تعهدنامه (ملیق قلم پیوست) و متقاضی و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض توسازی و زیربنا و غیره) و قید این موضوع در هاشم پروانه ساختمانی صادره که «صدور پروانه ساختمانی هیچگونه تعهدی تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» در صورتیکه این قبیل اراضی با طرح‌های مصوب شهری متناظر نداشته و پاسخ زمین شهری حال بر غیر دولتی و غیر موات بودن زمین مورد نظر باشد مطابق ضوابط طرح جامع و تفصیلی یا هادی مصوب نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام نمایند.

رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری در مورد ابطال بند ۲ مصوبه شماره ۱۵۶۰۰ ادش مورخ ۱۳۷۱/۸/۶ شورای عالی اداری

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام والمسلمین اسماعیل قزوینی‌پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل ویسی از اداء توضیحات شاکی و نمایندگان شورای عالی اداری و بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی‌همی‌تعمایید:

رأی وحدت رویه:

تفاوت‌کنار به منظور تنظیم و تسهیل امور مربوطه به اموال غیر منقول و جلوگیری از بروز اختلافات و مناقشات احتمالی نسبت به عین یا منافع و یا حقوق متعلق به املاک و تقابل حجم تعالی نسبت به آنها در مراجع مختلف و همچنین ایجاد سهولت در تشخیص صاحبان اعیان و منافع و حقوق اموال غیر منقول در بخش‌های خصوصی و عمومی ثبت اراضی و املاک و حقوق و منافع مربوطه و انجام عقود و معاملات نسبت به آنها را الزامی اعلام داشته و به مراجع متناظر تفویض اختیار نمود.

موافق قانون به او منتقل می‌گردد و در صورتیکه در مورد اراضی و املاک که سند عادی انتقال غیر متعلق به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذیصلاح می‌تواند معیار تعیین‌کننده دادگستری شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری به جهت مذکور ابطال می‌گردد.

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس
 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مهندسین مشاور:

صدور پروانه ساختمانی از طرف شهرداری برای کلیه اراضی سطح شهر رشت مطابق کلیه ضوابط و مقررات این دفترچه، در صورت داشتن سند مالکیت شش دانگ یا مدارک احراز مالکیت مجاز است. صدور پروانه ساختمانی مطابق بند ۱ مصوبه شورای عالی اداری در سال ۱۳۷۱ در خصوص املاک دارای اعیانی قبل از ۱۳۷۰/۱/۱ با رعایت ضوابط طرح تفصیلی مجاز است.

ب-۲-۲- عبارت داخل پرانتز بدین شکل اصلاح شود (ترکیب این دو کدپهنه، به کدپهنه‌ی S ملک مورد نظر تغییر می‌یابد)
 ب-۲-۳- در صورت وجود دو کد پهنه غیرهم‌جنس شامل فعالیت و سکونت (R + S) بر روی یک پلاک ثبتی و در صورت احراز شرایط پهنه‌ی S، قابلیت اعمال کدپهنه‌ی S مورد نظر وجود دارد.

ب-۲-۱- $R+M=M$ (ترکیب این دو کدپهنه، به کدپهنه M ملک مورد نظر تغییر می‌یابد).
 ب-۲-۲- $M+S=S$ (ترکیب این دو کدپهنه، بر مبنای کدپهنه S به کدپهنه معادل مطابق جدول شماره ۱۵ تغییر می‌یابد).
 ب-۲-۳- $R+S=M$

ب-۲-۲)
 ب-۲-۳)

صفحه ۴۷ ۷۱

با توجه به پیشنهاد در ردیف ۷۱ تبدیل $R+S=S$ بنابراین جدول شماره ۱۵ حذف شود.

جدول شماره ۱۵: تغییر کدپهنه‌ها در صورت وجود دو کدپهنه بر روی یک قطعه‌ی مالکیت

کد پهنه‌های اولیه	مساحت اشغال	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات	کد پهنه ملاک عمل	مساحت اشغال	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات
R+S۱۲۱	۴۵	۲۳۰	۵ طبقه روی همکف	M۱۱۱	۵۰	۳۰۰	۵ طبقه روی همکف
R+S۱۲۲	۵۰	۲۸۰	۴ طبقه روی همکف	M۱۱۲	۵۰	۲۵۰	۴ طبقه روی همکف
R+S۱۲۳	۶۰	۳۲۰	۳ طبقه روی همکف	M۱۱۳	۶۰	۲۴۰	۳ طبقه روی همکف
R+S۲۱۱	۵۰	۲۲۰	۵ طبقه روی همکف	M۱۱۱	۵۰	۳۰۰	۵ طبقه روی همکف
R+S۲۱۲	۵۵	۳۰۰	۴ طبقه روی همکف	M۱۱۲	۵۰	۲۵۰	۴ طبقه روی همکف
R+S۲۱۳	۶۰	۳۴۰	۳ طبقه روی همکف	M۲۱۱	۵۰	۳۲۰	۴ طبقه روی همکف
R+S۲۲۱	۳۰	۲۱۰	۴ طبقه روی همکف	M۱۱۲	۵۰	۲۵۰	۴ طبقه روی همکف
R+S۲۲۲	۵۰	۲۰۰	۳ طبقه روی همکف	M۱۱۳	۶۰	۲۲۰	۳ طبقه روی همکف
R+S۲۲۳	۵۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف	M۱۱۴	۶۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف
R+S۲۳۱	۵۰	۱۰۰	حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه	M۱۱۴	۶۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف
R+S۲۳۲	۵۰	۱۰۰	حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه	M۱۱۴	۶۰	۱۵۰	۳ طبقه روی همکف
R+S۱۱۱	-	۱۰۰	حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه	M۱۱۲	۶۰	۱۵۰	۲ طبقه روی همکف
R+S۱۱۲	-	-	-	-	-	-	-

صفحه ۴۷ ۷۲ جدول شماره ۱۵

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

- استاندار:
- معاونت هماهنگی امور عمرانی:
- مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
- ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
- مدیر کل میراث فرهنگی:
- شهردار شهر:
- رئیس شورای شهر:
- مهندسین مشاور:

۱-۶- در خصوص پلاکهای در معرض تعریض، ضوابط زیر قابل اعمال است:

۱-۶-۱- در خصوص قطعه‌های مالکیتی که از ۲۰ تا ۵۰ درصد مساحت آنها در معرض گشایش گذر قرار می‌گیرد و در صورتی که میزان مساحت باقی‌مانده کمتر از ۱۲۰ مترمربع نباشد و شامل موارد مندرج در جدول شماره ۸ همین گزارش نگردد با رعایت کلیات ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی از جمله تأمین پارکینگ، سرانه فضای باز به ازای هر واحد و ... کدپهنه قابل اعمال، همان کدپهنه قبل از عقب‌نشینی است.

۱-۶-۲- در صورتی که میزان اصلاحی قابل اعمال بر قطعه کمتر از ۲۰ درصد یا ۳۰ مترمربع و کمتر باشد، ضوابط قابل اعمال منطبق بر جدول پهنه‌های مربوطه است و امتیازی به مالک تعلق نخواهد گرفت، مگر در چارچوب همین ضوابط.

۱-۶-۳- در صورتی که میزان باقیمانده مساحت از حداقل مساحت ساخت و ساز کمتر نباشد برای کدپهنه‌های سه گانه (سکونت- فعالیت و مختلط) موارد زیر برقرار است:

پهنه‌ی سکونت (R): مجوز ساخت تا سقف تراکم مجاز ساختمانی مندرج در نقشه‌های طرح تفصیلی مشروط به تأمین پارکینگ و فضای باز قطعه مجاز است. (در هر صورت تعداد واحد مجاز مسکونی به دلیل محدودیت تأمین پارکینگ و فضای باز می‌تواند کاهش یافته و واحدهای دوبلکس و یا مانند آن احداث شوند.)

پهنه‌ی مختلط (M): تمامی زیربنای مجاز تا سقف تعیین شده با رعایت شروط قید شده بالا، در نقشه‌های طرح تفصیلی و با رعایت سایر ضوابط همچون تأمین پارکینگ و ... و ضرورت انطباق با عرض مجاور می‌تواند به کدپهنه‌ی S (فعالیت) تغییر کند. این تغییر با توجه به مقیاس و عملکرد کدپهنه باید صورت گیرد که شامل موارد زیر است

M111	M112	M113	M114	M115	M116	M117	M118	M119	کدپهنه طرح تفصیلی
S112	S113	S114	S115	S116	S117	S118	S119	S120	کدپهنه قابل اجرا

- پهنه‌ی فعالیت (S): تراکم پایه از ۸۰ درصد به حداکثر ۱۵۰ درصد افزایش یابد.

تبصره: در خصوص قطعه‌های مالکیتی با کدپهنه‌های S و M که در معرض گشایش معبر قرار می‌گیرند (در برخی از این کدپهنه‌ها احداث واحدهای فعالیتی در طبقه همکف یا کد ارتفاعی ۵۴۰ سانتی‌متر نسبت به کف مجاور و احداث نیم طبقه یا مساحت سی درصد سطح اشغال وفق ضوابط مجاز بوده است) امکان افزایش سطح بلکن (بیم طبقه داخل واحد فعالیتی) تا میزان ۵۰ درصد سطح اشغال این واحدها (۲۰ درصد مازاد بر آن چه در ضوابط آمده است) با تشخیص شهرداری وجود دارد.

۱-۶-۴- قطعات مالکیتی که مساحت آنها پس از اعمال عقب‌نشینی شامل مفاد مندرج در جدول شماره ۱۳ می‌شود، تنها شامل تخفیف عوارض صدور پروانه در تراکم ساختمانی تا حد تعیین شده در این جدول می‌شوند. افزایش واحد مسکونی و یا کاهش سرانه‌ی فضای باز و یا تأمین پارکینگ بر خلاف ضوابط پارکینگ مطلقاً ممنوع است.

۱-۶-۵- قطعات مالکیتی که میزان اعمال عقب‌نشینی بر آنها بیش از ۵۰ درصد سطح قطعه نباشد قابل طرح در کمیسیون ماده پنج است بدیهی است رعایت چارچوب‌های ضوابط این گزارش در این قطعه‌ها الزامی است.

به جهت تشویق سازندگان املاک و اراضی برای بازگشایی معابر و به منظور رونق در ساخت و ساز در گذرهایی که دارای عقب‌نشینی هستند در صورت رعایت عقب‌نشینی مطابق ضوابط گذر بندی طرح تفصیلی تشویق‌های زیر در هر یک از کد پهنه‌ها قابل اعطا هست. بدیهی است مالکان املاکی که به ازاء مساحت اصلاحی از شهرداری غرامت (یعنی خریداری با قیمت روز کارشناسی یا با توافق) دریافت نموده‌اند، میبایست پس از اصلاح سند، با رعایت ابعاد سند جدید عمل نمایند. و این شرایط شامل آن نمی‌باشد.

به غیر از بند ۱-۶-۱ و ۱-۶-۵ کلیه بندهای ذیل بند ۱-۶ در دفترچه ضابطه حذف شود و مطالب زیر اعمال شود.

تشویقی قابل اعطاء به جهت عرصه از دست رفته:

چنانچه در پلاکی با هر یک از کد پهنه‌های (سکونت، فعالیت و مختلط) عقب‌نشینی صورت گیرد به ازاء هر مقدار از مساحت عقب‌نشینی، معادل دو برابر آن، از تراکم مجاز مطابق ضوابط طرح تفصیلی در قالب تراکم تشویقی رایگان به مالک اعطاء گردد.
مثال:

۲۰۰ متر مربع = مساحت زمین قبل از عقب‌نشینی

۱۶۵ متر مربع = مساحت زمین بعد از عقب‌نشینی

۳۵ = ۲۰۰ - ۱۶۵ = مترمربع = میزان عقب‌نشینی پلاک

۲۰۰ * ۳۵ = ۷۰ = مترمربع = مقداری از تراکم مجاز که باید به تراکم پایه اضافه شود در اثر عقب‌نشینی با ضریب.

تشویقی قابل اعطاء به جهت تراکم از دست رفته:

چنانچه در پلاکی در هر یک از کد پهنه‌های (سکونت، فعالیت و مختلط) عقب‌نشینی صورت گرفت، اعمال حداکثر تا ۱۰ درصد سطح اشغال مازاد بر ضابطه مربوطه بر روی آن قطعه مالکیت بعد از عقب‌نشینی (در صورت پیش‌روی توده‌ی بنا بیش از حد مجاز استقرار توده‌ی بنا در پلاک‌های مجاور باشد، رعایت زاویه ۴۵ درجه یا شکست به عمق ۱/۵ متر و به شرط اینکه از مساحت سطح اشغال قبل از عقب‌نشینی بیشتر نشود)، مجاز است (متناسب با سطح اشغال اضافه شده در اثر این بند، تراکم متناظر با آن در طبقات اعطا خواهد شد).

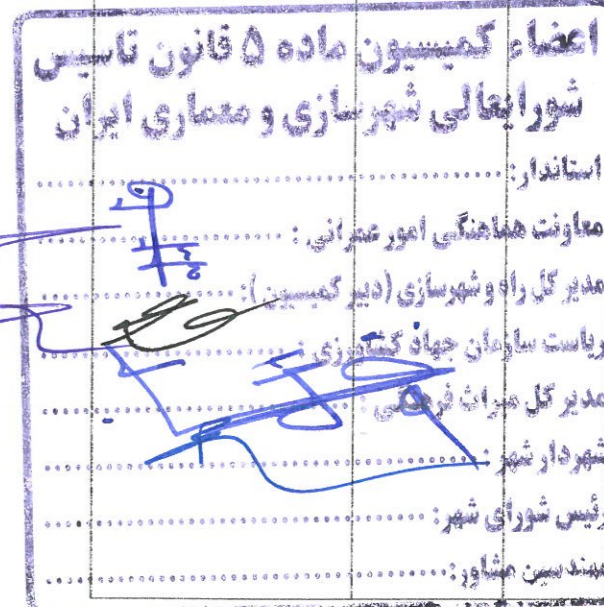
تبصره یک: در هر صورت مساحت سطح اشغال اعطایی بعد از عقب‌نشینی نباید بیشتر از مساحت سطح اشغال قبل از عقب‌نشینی باشد.

مثال ۱:

۲۰۰ مترمربع = مساحت قبل از عقب‌نشینی

۱۸۰ = مساحت بعد از عقب‌نشینی

۲۰ = ۲۰۰ - ۱۸۰ = مترمربع = مساحت عقب‌نشینی



۱۰۰ مترمربع = سطح اشغال قبل از عقب نشینی (در این مثال سطح اشغال ۵۰ درصد).
 ۱۰۰ مترمربع = سطح اشغال بعد از عقب نشینی با اعمال تا حداکثر ۱۰ درصد (در این مثال تا ۵۶ درصد سطح اشغال افزایش خواهد یافت).

تراکم قبل از عقب نشینی (در این مثال تراکم ۲۰۰ درصد): $۴ * ۱۰۰ = ۴۰۰$ مترمربع.
 تراکم بعد از عقب نشینی (در این مثال تراکم ۲۰۰ درصد): $۴ * ۱۰۰ = ۴۰۰$ مترمربع.

مثال ۲:

۲۰۰ مترمربع = مساحت قبل از عقب نشینی

۱۶۰ = مساحت بعد از عقب نشینی

۴۰ مترمربع = $۲۰۰ - ۱۶۰$ = مساحت عقب نشینی

۱۰۰ مترمربع = سطح اشغال قبل از عقب نشینی (در این مثال سطح اشغال ۵۰ درصد).

۹۶ مترمربع = سطح اشغال بعد از عقب نشینی با اعمال تا حداکثر ۱۰ درصد (در این مثال تا ۶۰ درصد سطح اشغال افزایش خواهد یافت).

تراکم قبل از عقب نشینی (در این مثال تراکم ۲۰۰ درصد): $۴ * ۱۰۰ = ۴۰۰$ مترمربع.

تراکم بعد از عقب نشینی (در این مثال تراکم ۲۰۰ درصد): $۴ * ۹۶ = ۳۸۴$ مترمربع.

تبصره دو: در پهنه های مختلط (M)، در صورتی که میزان اصلاحی قابل اعمال بر قطعه بیش تر از ۲۰ درصد مساحت قطعه مالیکت یا ۳۰ مترمربع و بیشتر باشد، و میزان باقیمانده مساحت از حداقل مساحت ساخت و ساز کم تر نباشد موارد زیر برقرار است، ضمناً مالکانی که در کد پهنه مختلط درخواست بهره مندی از ضوابط زیر را دارند دیگر امکان استفاده از ضوابط تشویقی قابل اعطاء به جهت عرصه از دست رفته و تشویقی قابل اعطاء به جهت تراکم از دست رفته را ندارند.

نظر به اینکه عدم درج کد پهنه ی M212 در جدول شماره ۱۶ کتابچه ضوابط طرح تفصیلی و با توجه به اینکه کد پهنه M113 بر اساس ضوابط اصلاحی طرح تفصیلی و نیز کد پهنه های M121 و M122 بر اساس کتابچه ضوابط طرح تفصیلی دارای همکف به ارتفاع ۵/۴۰ متر می باشند و کد پهنه ی "S" متناظر آنها در جدول شماره ۱۶ دارای ارتفاع همکف ۳/۴۰ متر هستند، لذا به منظور رعایت ارتفاع همسان با پلاک های مجاور، اصلاحات جدول شماره ۱۶ به شرح ذیل اصلاح می گردد:

کد پهنه	M	M	M	M	M	M	M	M	M
کد پهنه	M 212	M 211	M 122	M 121	M 115	M 114	M 113	M 112	M 111
طرح تفصیلی									
کد پهنه قابل ارتفاع	S	S	S	S	S	S	S	S	S
ضوابط	212	هم 213	123	همکف با	213	223	همکف با	122	121
میراث فرهنگی		کف با ارتفاع	ارتفاع	ارتفاع			ارتفاع		
		۵/۴۰ متر	۵/۴۰ متر				۵/۴۰ متر		

تبصره: در خصوص قطعه های مالکیت با کد پهنه های M و S که در معرض گشایش معبر قرار میگیرند، (در برخی از این کد پهنه ها احداث واحدهای فعالیتی در طبقه همکف با کد ارتفاعی ۵۴۰

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیسی شورای عالی شهر سازی و معماری ایران

- استاندار:
- معاونت هماهنگی امور عمرانی:
- مدیر کل راه و شهر سازی (دبیر کمیسیون):
- ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
- مدیر کل میراث فرهنگی:
- شهردار شهر:
- رئیس شورای شهر:
- بنیادسین مشاور:

			<p>تبصره ۱: رعایت ضابطه فوق صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه مالکیت مجاور آن‌ها دارای اسناد مالکیت رسمی، تفکیکی مجاز و تفکیکی‌های قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ (قانون منع فروش) باشند. این ضابطه شامل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد نمی‌شود.</p>	<p>سانتی متر نسبت به کف مجاور و احداث نیم طبقه با مساحت سی درصد سطح اشغال وفق ضوابط مجاز بوده است (امکان افزایش سطح بالکن (نیم طبقه داخل واحد فعالیت) تا میزان ۵۰ درصد سطح اشغال این واحد ها (۲۰ درصد مازاد بر آن چه در ضوابط آمده است) وجود دارد.</p>										
۷۴	صفحه ۴۹	تبصره ۱ بند ۶-۲-۱	<p>تبصره ۲: این ضابطه شامل پلاک‌های متقاضی تجمیع پس از ابلاغ چکیده ضوابط طرح تفصیلی است و شامل پلاک‌های تجمیع شده‌ی قبلی نمی‌شود.</p>	<p>رعایت ضابطه‌ی فوق، صرفاً مشمول پلاک‌هایی است که قطعه‌ی مالکیت آن‌ها دارای اسناد مالکیت رسمی باشد، مشروط به رعایت بر اصلاحی مطابق طرح تفصیلی. (توضیحات بعدی حذف شود) و این موضوع به کل طرح تسری پیدا کند.</p>										
۷۵	صفحه ۴۹	تبصره ۲ بند ۶-۲-۱	<p>جدول شماره ۱۸: تراکم ساختمانی تشویقی قابل واگذاری به پلاک‌های تجمیع‌شونده</p> <table border="1" data-bbox="1380 997 2329 1312"> <thead> <tr> <th>تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز</th> <th>مساحت قطعات پس از تجمیع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۱۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه</td> <td>حداقل مساحت ساخت تا حداقل مساحت کدپهنه مربوطه</td> </tr> <tr> <td>۲۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه</td> <td>یک برابر و کمتر از دو برابر حد مساحت کدپهنه مربوطه</td> </tr> <tr> <td>۴۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه</td> <td>دو برابر و کمتر از سه برابر مساحت کدپهنه مربوطه</td> </tr> <tr> <td>۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه</td> <td>سه برابر و بیشتر از مساحت کدپهنه مربوطه</td> </tr> </tbody> </table>	تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز	مساحت قطعات پس از تجمیع	۱۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	حداقل مساحت ساخت تا حداقل مساحت کدپهنه مربوطه	۲۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	یک برابر و کمتر از دو برابر حد مساحت کدپهنه مربوطه	۴۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	دو برابر و کمتر از سه برابر مساحت کدپهنه مربوطه	۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	سه برابر و بیشتر از مساحت کدپهنه مربوطه	<p>این ضابطه شامل پلاک‌های متقاضی تجمیع پس از ابلاغ طرح جامع است. (۸۹/۲/۲۹ تاریخ ابلاغ طرح جامع)</p>
تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز	مساحت قطعات پس از تجمیع													
۱۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	حداقل مساحت ساخت تا حداقل مساحت کدپهنه مربوطه													
۲۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	یک برابر و کمتر از دو برابر حد مساحت کدپهنه مربوطه													
۴۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	دو برابر و کمتر از سه برابر مساحت کدپهنه مربوطه													
۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر یک طبقه	سه برابر و بیشتر از مساحت کدپهنه مربوطه													
			<p>جدول ۱۸ برای کد پهنه M نیز ملاک عمل باشد.</p>											
			<p>ردیف چهارم جدول شماره ۱۸ مانند زیر اصلاح شود.</p> <table border="1" data-bbox="281 934 1202 1165"> <thead> <tr> <th>تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز</th> <th>مساحت قطعات پس از تجمیع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر دو طبقه</td> <td>سه برابر و بیشتر از مساحت کد پهنه مربوطه</td> </tr> </tbody> </table> <p>تبصره: امکان واگذاری حداکثر یک یا دو طبقه در این جدول تحت شرایطی است که در معابر با عرض ۶ تا ۸ متر، از ۴ طبقه تجاوز ننماید و در سایر معابر در هر صورت حداکثر تعداد طبقات از ۷ طبقه روی پیلوت (با رعایت ضوابط بلندمرتبه سازی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) تجاوز ننماید. امکان استفاده همزمان از ضابطه تشویقی به جهت حدنصاب قطعه مالکیت و تشویقی تجمیعی برای یک قطعه مالکیت مجاز نیست. اجرای این بند توسط شهرداری پایش شود و اشکالات فنی و اجرایی در خصوص تغییر در سطوح با توجه به سرانه‌های طرح تفصیلی، با هماهنگی دبیرخانه و مشاور در نسخه‌ی نهایی طرح تفصیلی اصلاح شود.</p>	تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز	مساحت قطعات پس از تجمیع	۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر دو طبقه	سه برابر و بیشتر از مساحت کد پهنه مربوطه	<p>ردیف چهارم جدول شماره ۱۸ مانند زیر اصلاح شود.</p>						
تراکم تشویقی بر اساس تراکم مجاز	مساحت قطعات پس از تجمیع													
۶۰ درصد تراکم قابل واگذاری تا حداکثر دو طبقه	سه برابر و بیشتر از مساحت کد پهنه مربوطه													
۷۷	صفحه ۵۰	تبصره ۱	<p>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.</p>	<p>تبصره یک حذف شود.</p>										
۷۸	صفحه ۸۴	تبصره ۲ بند ۶-۱۰-۳۶	<p>تبصره شماره ۲: حداقل عرض مفید و خالص مابین ستون‌ها، بدون احتساب عرض ستون (بدنه داخلی تمام شده) به ازای هر پارکینگ، باید حداقل ۲/۵۰ متر (۲۵۰ سانتیمتر)، در نظر گرفته شود. در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض دیوار به دیوار آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.</p>	<p>مطابق این تبصره، فاصله‌ی مفید بین دو ستون در جانمایی پارکینگ، به اندازه‌ی ۲/۵۰ متر، در نقشه‌ی صفحه‌ی ۸۵، اصلاح شود.</p>										

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

صفحه ۴۹

تراکم ساختمانی تشویقی قابل واگذاری پلاک‌های تجمیع‌شونده

رئیس شورای شهر: *[Signature]*

رئیس شورای شهر: *[Signature]*

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند.

۷۹					
۸۰	صفحه ۵۱	بند ۴-۳-۶	۴-۳-۶-۴	با توجه به تعیین تکلیف موضوع در قانون، این بند از ضابطه حذف گردد.	
۸۱	صفحه ۵۱	بند ۱۴-۳-۶	۱۴-۳-۶-۱۴	به بند ۱۴-۳-۶ این تبصره اضافه شود: در قطعات مالکیت واقع در محدوده‌ی بافت تاریخی شهر، در موارد خاص، صرفاً موضوع تفکیک اعیان، با ارائه‌ی مدارک و مستندات از جمله سرقتی مجزا یا مدارک و مستندات مبنی بر بهره‌برداری متعدد از یک قطعه مالکیت و ...، با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ استان قابل بررسی خواهد بود.	
۸۲	صفحه ۵۲	بند ۱۵-۳-۶	۱۵-۳-۶-۱۵	حذف شود.	۴-۳-۶-۱۵-۳-۶ تفکیک قطعات مالکیت در مجاورت خیابان‌های شریانی (درجه یک و دو) از مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع به کمتر مجاز نیست. تنها تفکیک قطعات به کاربری‌های تعیین شده در طرح و اعیانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است.
۸۳	صفحه ۵۲	بند ۲۱-۳-۶	۲۱-۳-۶-۲۱	حذف شود.	۴-۳-۶-۲۱-۳-۶ در صورت درخواست تفکیک املاک، به استثنای املاک مشمول تفکیک قهری از سوی مالکان، ضمن رعایت حداقل مساحت قطعه و 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.
۸۴	صفحه ۵۳	۴-۶-۴	۴-۶-۴-۴	پاراگراف اول بند ۴-۶ واژه (به ویژه) حذف شود.	۴-۶-۴ در پهنه‌ندی اراضی طرح تفصیلی شهر رشت توجه جدی به مبحث سایه‌اندازی شده است. ضوابط سایه‌اندازی بویژه در آن دسته از قطعات مالکیت که خواهان استفاده از تراکم ساختمانی بیش از طرح تفصیلی و یا تعداد طبقات بیشتر هستند باید رعایت شود و عدول از آن به هیچ روی قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ و مانند آن نیست.
۸۵	صفحه ۵۷	۵-۶-۵	۵-۶-۵-۵	این موضوع از ضابطه حذف شود.	۵-۶-۵ از صفحه ۵۷ الی ۶۲ دفترچه ضابطه طرح تفصیلی استقرار ساختمان و مشرفیت

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استادار:

معاونت هماهنگی امور عمرانی:

مدیرکل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):

ریاست سازمان جهاد کشاورزی:

مدیرکل میراث فرهنگی:

شهردار شهر:

رئیس شورای شهر:

مهندسین مشاور:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاد ارشد:
 معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جیاد شهرداری:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مدیر کل مسکن و شهرسازی:

۶-۶-۶- حیاط خلوت و پاسیو

رعایت ضوابط مندرج در این بند، ضوابط اختصاصی شهر رشت است در سایر مواردی که در این بند اشاره نشده رعایت مبحث ۴ مقررات ملی ساختمانی الزامی است.

- ۱-۶-۶-۱- ابعاد و اندازه‌های مورد نیاز حیاط خلوت‌ها و فضاهای نورگیری جهت تامین فضاهای اصلی قطعات مالکیت:
 - بناهای تا ۳ طبقه یا یک واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲ متر و حداقل مساحت ۷ مترمربع
 - بناهای تا ۳ طبقه یا دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲/۵ متر و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع
 - بناهای تا ۳ طبقه یا بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲ متر و حداقل مساحت ۱۰ مترمربع
 - بناهای ۴ طبقه یا دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۲/۵ متر و حداقل مساحت ۱۰/۵ مترمربع
 - بناهای ۴ طبقه یا بیش از دو واحد در هر طبقه حداقل عرض فضای نورگیری ۳ متر و حداقل مساحت ۱۲ مترمربع

توضیح: رعایت مفاد بند ۶-۴-۲۳ در خصوص فضاهای نورگیری مشترک، قطعات مالکیت الزامی است. تبصره ۲: تعیین سطح و عمق مورد نیاز برای حیاط خلوت بناهای بیش از ۴ طبقه شش رعایت حداقل‌های مندرج در بند فوق‌الذکر باید متناسب با نیازهای نورگیری، تعداد طبقات، عملکرد و موقعیت قرارگیری حیاط خلوت در بلاک توسط مهندس معمار با توجه به مقررات ملی ساختمان طراحی و به نایب مراجع صدور پروانه ساختمان برسد.

۲-۶-۶- تهویه تمام سرویس‌های بهداشتی باید از طریق تهویه طبیعی یا مجراهای با ابعاد حداقل ۶۰×۸۰ سانتی‌متر (فقط جهت تهویه) باشد. راهروها و پله‌های ارتباطی برای ارتباط واحدها باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند.

تبصره (استفاده از این فضاها (مجراهای تهویه) جهت قرارگیری و عبور عناصر سازه‌ای و تاسیساتی مجاز نمی‌باشد. تبصره ۲: پیش‌بینی واحدها لوله تهویه (VENT) جهت سرویس‌های بهداشتی مجاور نورگیرها، مستقل از بئره تهویه الزامی است.

۳-۶-۶- رعایت کلیه مفاد بندهای ۶-۴-۲۰ الی ۶-۴-۲۳ و تبصره‌های ذیل آن در مورد ضوابط و مقررات فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه برای کلیه قطعات مالکیت الزامی است.

۴-۶-۶- تمییز مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حدود داخلی ملک با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. تبصره ۱: مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین (مجراهای خارجی نور و هوا) بسته به فضاهایی که نیاز به نور و تهویه دارند، می‌توانند در طول خط زمین در کنار بنا ادامه یابند، کف این مجراها نباید جزئی از مساحت زیرزمین محاسبه شوند و نباید برای سقادی غیر از تامین نور و هوا مورد استفاده قرار گیرند. تبصره ۲: سطوح فوقانی مجراهای نورگیری و تهویه (مجرای خارجی نور و هوا) در صورت امکان عبور وسایل نقلیه، باید همسطح حیاط باشد و توسط شبکه مستحکم فازی (با رعایت ضوابط عبور معلولین و مستحکم در برابر عبور وسایل نقلیه) پوشیده و حفاظت شود.

۵-۶-۶- میزان سطح نورگیری در فضاهای مختلف مطابق مقررات ملی ساختمان (الزامات تامین نور در فضاها) است. ۶-۶-۶- به منظور تامین نور مناسب، نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه، سکوریت، فایبرگلاس و...) با رعایت اصول ایمنی) بلا مانع است.

۷-۶-۶- سقف‌های شفاف، مانند سقف حیاط خلوت، سقف گلخانه و پاسیو و قسمتهای نورگیر در سقفها باید از جنس ایمن و شیربزنده باشند.

۸-۶-۶- در صورت مسقف شدن فضاهای نورگیری با مصالح شفاف، در نظرگیری بازشوهای مناسب و کافی جهت تهویه طبیعی آن الزامی است.

۹-۶-۶- کف تمامی فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیرها و...) باید دارای شیبمندی مناسب، سیستم دفع آبهای سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.

۱۰-۶-۶- هر صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف) به پارکینگ اختصاص داده شود، فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیر، پاسیو) که برای تامین نور و تهویه سطح ساخته شده پیش‌بینی شده‌اند، نباید تا فضای پارکینگ ادامه یابند، ولی قرارگیری نورگیر سقفی فاقد بازشو در حد فاصل پارکینگ و حیاط محصور، به شرط استفاده از مصالح غیربزننده در برابر ضربه و حرارت، بلا مانع است.

۱۱-۶-۶- تهویه پارکینگ‌های سه طرف بسته باید از طریق تهویه طبیعی و مصنوعی (به وسیله هواکش‌های مناسب) انجام پذیرد.

در خصوص ضوابط حیاط خلوت و پاسیو کل مبحث حذف شود و بندهای زیر اضافه شود:

۶-۶-۶- ضوابط مندرج در این بند، ضوابط اختصاصی شهر رشت است و در سایر مواردی که در این بند اشاره نشده، رعایت مبحث ۴ مقررات ملی ساختمانی الزامی است:

۶-۶-۱- عرض حیات خلوط اگر سرتاسری باشد تا ۵ طبقه حداقل ۲ متر است. در قطعات مالکیت با شکل هندسی خاص (دارای اضلاع ناگونی) عرض حیاط خلوط سرتاسری ۲ متر است که در سایر قسمت‌های حیاط خلوط با توجه به جانمایی پیشنهادی متقاضی و تأیید شهرداری شکل حیاط خلوط تعیین خواهد شد.

۶-۶-۲- تعیین ابعاد و اندازه‌های پاسیو مطابق مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

۸۷	صفحه ۶۵	۵-۷-۶	۵-۷-۶ تاج درختان رعایت حریم انتقال نیرو، چراغ روشنایی و میلان شهری و ... حتی المقدور در قالب طرح های بدنه سازی به میزان های زیر است: - گذرهای با عرض ۱۶ تا ۲۰ متر، ۸۰ سانتی متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف - گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر، ۱۲۰ سانتی متر با رعایت ارتفاع حداقل ۴ متر از سطح معبر تا زیر سقف تبصره: احداث هرگونه پیش آمدگی در ضلع جنوبی قطعات ملکیتی که ساخت آنها مشرف به گذر می گردد ممنوع است.
۸۸	صفحه ۶۵	۶-۷-۶	۶-۷-۶ احداث حداکثر ۶ متر مربع بالکن به ازاء هر واحد مسکونی آپارتمانی با مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر و حداکثر ۳ متر مربع به ازای واحدهای با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع الزامی است. توصیه می گردد تمامی یا بخش مناسبی از این سطح در مجاورت آشپزخانه در نظر گرفته شود.
۸۹	صفحه ۶۷	بند ۴-۸-۶	بند ۴-۸-۶ ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ۲/۴۰ متر است.
۹۰	صفحه ۶۷	بند ۵-۸-۶	بند ۵-۸-۶ ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی حداکثر برابر ۳/۲۰ متر می باشد. (ارتفاع کف تا زیر سقف برابر با ۲/۸۰ متر)
۹۱	صفحه ۶۷	۶-۸-۶	۶-۸-۶ میانگین ضخامت سقف طبقات برابر با ۴۰ سانتی متر است.
۹۲	صفحه ۶۷	۸-۸-۶	تبصره ۴: احداث سقف شیب دار در شهر رشت الزامی است و با توجه به شکل زمین این سقف حداقل دو شیبه بوده و زاویه ی شیب نیز باید یکسان باشد به عبارتی در طول شیب شکست صورت نگیرد.
۹۳		۱-۷-۶	تبصره جدید اضافه شود.
۹۴		۱-۷-۶	تبصره جدید اضافه شود.
۹۵	صفحه ۶۸	آخرین خط	ارتفاع مجاز ساختمان ها بر اساس کدپهنه ها، مطابق جداول سه گانه ۲۱ است.

تبصره اضافه شود:
با عنایت به مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری)، طرح پیشنهادی شهرداری یا موضوع پیش آمدگی در گذرهای شکل گرفته، در کمیته ی ارتقای کیفی سیما و منظر شهری رشت مطرح و با اخذ مصوبات لازم، ملاک عمل شهرداری خواهد بود.

ارتفاع کف تا زیر سقف پیلوت حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ۲/۴۰ متر است.

ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی حداکثر برابر ۳/۲۰ متر می باشد (ارتفاع کف تا زیر سقف برابر با ۲/۸۰ متر)

ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی حداکثر برابر ۳/۲۰ متر می باشد. (ارتفاع کف تا زیر سقف برابر با ۲/۸۰ متر)

این بند حذف شود.

تبصره ۲: احداث سقف شیب دار در شهر رشت الزامی است و با توجه به شکل زمین این سقف حداقل دو شیبه باشد. برای ساختمان های ۵ طبقه روی پیلوت یا ۴ طبقه روی واحد فعالیت و بالاتر، احداث سقف تراسی (مسطح) با اجرای حداقل ۳۰ درصد آن به صورت فضای سبز، مجاز می باشد.

چنانچه در همکف از فضای سایه ی تراس، آفتابگیر یا سایه بان به صورت مازاد بر سطح اشغال مجاز، به عنوان پارکینگ استفاده شود، مساحت آن قسمت از فضای مذکور که برای تأمین پارکینگ استفاده شود، نمی تواند به عنوان مساحت فضای باز مورد نیاز واحدهای مسکونی محاسبه شود.

در زمان احداث تراس، آفتابگیر یا سایه بان، رعایت زاویه ی ۴۵ درجه یا شکست ۹۰ درجه از خط منتهی الیه سطح اشغال مجاز، به عمق حداکثر ۱/۵ متر الزامی است. چنانچه سایه بان در همکف به منظور تأمین پارکینگ، با سقف شیب دار اجرا شود، رعایت پخ یا شکست مورد نظر، ضرورت ندارد.

این بند بدین شکل تغییر یابد: ارتفاع ساختمان بر اساس کدپهنه و مطابق جداول شماره ۲۱ از ابتدای خیز شیب سقف ساختمان تا کف معبر مجاور ورودی پیاده به ساختمان محاسبه خواهد شد.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاد ارشد:
 معاونت:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 مسئولین مشاور:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند.

جدول شماره ۲۱-۱: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه سکونت

کد پهنه	۱۵۴	۱۵۵	۱۵۶	۱۵۷	۱۵۸	۱۵۹	۱۶۰	۱۶۱	۱۶۲	۱۶۳	۱۶۴	۱۶۵	۱۶۶	۱۶۷	۱۶۸	۱۶۹	۱۷۰
ارتفاع ساختمان از کف زمین	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰

توضیح: احداث بنا در قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع ممنوع است. تکیه پارکینگ در این قطعات با استفاده از اختلاف سطح در کرسی چینی و شکست در طبقات باید رانده شود. (مقتضی کد ۱۱ R)

جدول شماره ۲۱-۲: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه فعالیت

کد پهنه	۱۷۱	۱۷۲	۱۷۳	۱۷۴	۱۷۵	۱۷۶	۱۷۷	۱۷۸	۱۷۹	۱۸۰	۱۸۱	۱۸۲	۱۸۳	۱۸۴	۱۸۵	۱۸۶	۱۸۷
ارتفاع ساختمان از کف زمین	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰

جدول شماره ۲۱-۳: ضوابط ارتفاعی مربوط به پهنه مختلط سکونت - فعالیت

کد پهنه	۱۸۸	۱۸۹	۱۹۰	۱۹۱	۱۹۲	۱۹۳	۱۹۴	۱۹۵	۱۹۶	۱۹۷	۱۹۸	۱۹۹	۲۰۰
ارتفاع ساختمان از کف زمین	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰

با توجه به اصلاحیه پیشنهادی در بند ۶-۸-۵ این جداول اصلاح مجدد شود.

ب- ضوابط و مقررات مربوط به عرض گذر
 جداول مندرج در بند ۶-۸-۸ مبنای تعیین ارتفاع ساختمان‌ها در کد پهنه‌های طرح تفصیلی شهر رشت استند بدیهی است. فصل الخطاب پهنه‌ها در شهر رشت، نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب و کدپهنه‌های مندرج در آن است. موارد مندرج در این بند برای آن دسته از قطعه‌هایی که از تفکیک اراضی در محدوده‌ی مصوب شهر رشت بدست خواهد آمد مینا خواهد بود.
 ۶-۸-۱۶- ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۲۲ مشروط به فارا بودن شرایط تعیین شده در جدول شماره ۲۲ رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در این گزارش و در حد تراکم مجاز ساختمانی مطابق حدها. شماره ۲۲ تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی مجاز است.

جدول شماره ۲۲- ضوابط ارتفاعی عام ساختمان‌ها در شهر رشت بر اساس عرض مسیر مجاور

عرض گذر مجاور ساختمان	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح معبر تا خیز شیب سقف ساختمان
کمتر از ۸ متر	۶/۴ متر (دو طبقه روی پیلوت)
۸ تا ۱۰ متر	۱۲/۶ متر (سه طبقه روی پیلوت)
۱۰ تا ۱۲ متر	۱۵/۸ متر (چهار طبقه روی پیلوت)
۱۲ تا ۱۶ متر	۱۹ متر (پنج طبقه روی پیلوت)
۱۶ متر و بالاتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح تفصیلی

با توجه به پهنه بندی کامل شهر و تعیین عرض معابر، این بخش از این قسمت حذف شود و به عنوان مبانی نظری طراحی در پیوست این ضوابط پیش‌بینی شود.

- ۶-۸-۱۷- ملاک عمل برای عرض گذر، خط بدنه مصوب و یا رعایت عرض غالب گذر است.
- ۶-۸-۱۸- عرض دور برگردان‌ها و عقب‌نشینی‌های موردی یا گشایش‌های مقطعی در گذرها ملاک عمل تعیین ارتفاع مجاز ساختمان نیست.
- ۶-۸-۱۹- در تعیین ارتفاع قطعات مالکیت مجاور با بیش از یک گذر، در صورت داشتن دسترسی، ملاک تعیین ارتفاع، گذر با عرض بیشتر است.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:
 معاونت برنامه‌ریزی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 سندسین مشاور:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند.

پ- ضوابط و مقررات مربوطه به مساحت خالص عرصه

پ- ضوابط و مقررات مربوط به مساحت خالص عرصه

۶-۸-۲۰- ارتفاعات مندرج در جدول شماره ۲۳ مشروط به دارا بودن شرایط مندرج در جدول شماره ۲۲ و رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین گزارش و در حد تراکم مجاز مطابق با جدول شماره ۲۳ و تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی مجاز است.

جدول شماره ۲۳: ضوابط و مقررات عام-ارتفاعی براساس مساحت خالص عرصه

مساحت خالص عرصه	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان مسکونی از سطح معبر تا خیز شیب سقف ساختمان
۵ تا ۱۰۰ مترمربع	۷/۴ متر (۲ طبقه روی کرسی)
۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	۹/۲ متر (۲ طبقه روی پیلوت)
۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	۱۲/۶ متر (۳ طبقه روی پیلوت)
۲۰۱ تا ۲۵۰ مترمربع	۱۵/۸ متر (۴ طبقه روی پیلوت)
۲۵۱ تا ۳۰۰ مترمربع	۱۹ متر (۵ طبقه بر روی پیلوت)
۳۵۱ مترمربع و بیشتر	مطابق با ارتفاعات مصوب طرح تفصیلی

تبصره ۱: ضوابط مربوط به پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع مندرج در جدول شماره ۸ فوق‌الذکر صرفاً بمنحول پلاک‌های مسکونی موجود و دارای اسناد مالکیت رسمی شهرداری و متاع یا ساختمان‌های مسکونی قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ یا تفکیکی مصوب و فاقد آرای ماده ۱۰۰ و با باقیمانده ایجاد شده بر اثر اجرای طرح‌های عمرانی مصوب است.

تبصره ۲: ضوابط جدول فوق‌الذکر صرفاً بمنحول قطعات مالکیت با کاربری مسکونی است. ۶-۸-۲۱- مساحت ملاک عمل، مساحت عرصه خالص پلاک پس از رعایت و کسر عقب‌نشینی‌ها و تعریض گذر می‌باشد.

۶-۸-۲۲- ارتفاع قطعات مالکیت با قولنامه عادی و فاقد اسناد مالکیت شش‌دانگ و مشاع با مساحت کمتر از حدتصاب تفکیک (کمتر از ۲۰۰ مترمربع) حداکثر برابر با ۷/۴ متر (دو طبقه از سطح معبر بدون پیلوت) است.

تبصره: قطعات مالکیت فوق‌الذکر که دارای ساخت قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ هستند از ضابطه فوق‌الذکر مستثنی بوده و تابع کد ارتفاعی مصوب و ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین گزارش‌اند.

با توجه به پیته بندی کامل شهر و تعیین عرض معابر، این بخش از این قسمت حذف شود و به عنوان مبنای نظری طراحی در پیوست این ضوابط پیش‌بینی شود.

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:

معاونت هماهنگی امور عمرانی:

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):

ریاست سازمان جهاد کشاورزی:

مدیر کل میراث فرهنگی:

شهردار شهر:

رئیس شورای شهر:

مهندسین مشاور:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند.

ت- ضوابط و مقررات ارتفاع تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

ت- ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

۶-۸-۲۳- براساس جدول شماره ۲۴ تراکم ساختمانی پایه برابر با ۸۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۲۷۰٪ است (به غیر از مسکونی ویژه بلندمرتبه)
۶-۸-۲۴- در صورت تامین پارکینگ در حد مقرر در فضای پیلوت یا طبقه همکف و در صورتی که مساحت زیربنای باقی مانده در طبقات مذکور حداقل ۶۰ مترمربع باشد سطح مذکور به صورت واحد مسکونی مستقل مجاز خواهد بود. در این صورت پیلوت یا طبقه همکف در حد زیربنای واحد مسکونی به طور کامل جزء تراکم ساختمانی در نظر گرفته شده و محاسبه می شود. در این صورت تامین سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی برای این واحد نیز الزامی است.

جدول شماره ۲۴: ضوابط و مقررات ارتفاع، تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

نماده طبقه	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان از سطح مسیر تا خیز شیب سقف ساختمان (متر) %	حداکثر سطح اشغال مجاز (درصد) %	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد) %
۲ طبقه روی زمین (یا کرسی)	۷/۶	۸۰	۱۲۰
۲ طبقه روی پیلوت	۹/۲	۶۰	۱۲۰
۳ طبقه روی پیلوت	۱۲/۴	۵۵	۱۴۵
۴ طبقه روی پیلوت	۱۵/۸	۵۰	۲۰۰
۵ طبقه روی پیلوت	۱۹	۵۰	۲۵۰
۶ طبقه روی پیلوت	۲۲/۲	۲۵	۲۷۰
۷ طبقه روی پیلوت و بالاتر (نلسند مرتبه)	برای هر طبقه ۲/۲ متر اضافه شود (تا کد ارتفاعی مسوب)	۳۰	۶۰۰

(۱) ارتفاع قائم از بالاترین نقطه ساختمان تا خیز شیب با زاویه حداکثر ۳۰ درجه به ارتفاع مجاز ساختمان افزوده می شود.
(۲) نسبت به مساحت شاخص عرصه

توضیح: واحد مسکونی در صورت قرارگیری در کد ارتفاعی ۴۰- و ۸۰- جزء طبقه همکف منظور می گردد.

با توجه به پهنه بندی کامل شهر و تعیین عرض معابر، این بخش از این قسمت حذف شود و به عنوان مبانی نظری طراحی در پیوست این ضوابط پیش بینی شود.

تبصره اصلاح شود: واحد مسکونی در صورت قرارگیری در کد ارتفاعی ۲۰+۰/۲۰+ الی ۱/۲۰+ جزء طبقه ی همکف منظور می گردد.

۶-۹-۳- نورگیرهایی که مساحت آنها بین ۷ مترمربع تا ۱۲ مترمربع (موارد مندرج در بند ۶-۵-۱) است جزء تراکم ساختمانی محاسبه نخواهد شد.
۶-۹-۴- کلیه عقب نشینی های مازاد بر خط بدنه در محدوده مالکیت در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی در صورتی که حداکثر ۰/۶ متر اختلاف سطح با گذر داشته باشد و بدون مانع، درب ورودی شیشه ای و ... متصل به گذر عمومی باشد جزء تراکم ساختمانی محاسبه نخواهد شد.
تبصره ۱: در پلاک های شمالی (در به حیاط) سقف ورودی می تواند از حد مالکیت حداکثر به میزان ۵۰ سانتی متر تجاوز نماید و حداکثر ارتفاع آن ۳ متر در نظر گرفته شود.
۶-۹-۵- برای محاسبه عوارض، سطح یک واحد پارکینگ با فضای مانور ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود.
۶-۹-۶- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع های مسکونی (جدول شماره ۵) مانند دستگاه پله، سرسره راهرو، سالن اجتماعات، سرباداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم ساختمانی نخواهد شد.
۶-۹-۸- حداکثر ارتفاع پیلوت حداکثر به میزان ۲/۶۰ متر از کف تا زیر سقف باشد و صرفاً به عنوان پارکینگ و انباری مورد استفاده قرار گیرد در سطح اشغال مجاز جز تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود.

با توجه به اینکه این مبحث در صفحه ۲۴ و ۲۵ دفترچه ضابطه و ردیف های ۲۰ و ۲۱ و ۲۲ جدول ضابطه اصلاحی آمده است، صفحات ۷۲ و ۷۳ ضابطه، به شرح ذیل حذف و اصلاح شود.
بند ۶-۲-۹ حذف گردد.
بند ۶-۳-۹-۳ نورگیرهایی که مساحت آنها بین ۶ مترمربع تا ۱۲ مترمربع (موارد مندرج در بند ۶-۶) است جزء تراکم ساختمانی محاسبه نخواهد شد.
بند ۶-۷-۹-۶ به ضابطه عام منتقل شود.
بند ۶-۸-۹-۸: حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۴۰ درج گردد.
بند ۶-۹-۹-۹ حذف شود.

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شهرداری عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:
مدیرکل راه و شهرسازی (مدیر کمیسیون):
ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
مدیرکل میراث فرهنگی:
شهردار شهر:
رئیس شورای شهر:

شماره ۵۴

شماره های شماره دار (۵) در طول جنبش کارشناسی حذف شده اند.

	بند ۵-۳-۱۰ و ۵-۲-۱۰ ضابطه به کلیه ی پارکینگ‌های عمومی و پارکینگ‌های تثبیت شده با هر کد پهنه ای تسری یابد . این ضابطه برای پارکینگ‌های تثبیت شده نیز با رعایت ضوابط سطح اشغال کدپهنه‌ی مربوطه با تخصیص حداقل ۵۰٪ از پارکینگ‌ها به پارکینگ عمومی قابل اجرا است.	جدید	جدید	صفحه ۷۹	۱۰۱
	فاصله مسکونی ۱۵۰ متر و غیر مسکونی ۲۰۰ متر	۱۸-۱۰-۶	۱۸-۱۰-۶	صفحه ۷۹	۱۰۲
	بر اساس ردیف ۸۹ اصلاحات، حداکثر ارتفاع مفید پارکینگ ۲/۴۰ (۲۴۰ سانتی‌متر) تعیین می‌گردد.		الف-۵	صفحه ۸۵	۱۰۳
	این بند بدین شکل اصلاح شود: کسری پارکینگ در زیر پهنه‌های M و S تا حداکثر ۲۰ درصد از مجموع جای پارک مورد نیاز و صرفاً از بخش پارکینگ‌های موظف، با پرداخت عوارض مربوطه و واریز آن در حساب ویژه برای احداث پارکینگ‌های عمومی توسط شهرداری بلامانع است. تبصره: چنانچه ۲۰ درصد تعداد پارکینگ مورد نیاز، کمتر از ۵٪ باشد، پذیرش کسری حداکثر یک واحد پارکینگ از پارکینگ‌های مورد نیاز بخش غیر مسکونی، برای واحد مذکور با اخذ عوارض مربوطه، مجاز می‌باشد.			صفحه ۱۱۱	۱۰۳
					۱۰۴
*					۱۰۵
	تبصره مذکور حذف شود.	تبصره ۴: استفاده از نماهای سیمان بری، موسوم به نماهای رومی و موارد مشابه آن ممنوع است.		تبصره ۳ بند ۶-۱۱-۱۱-۱۸	۱۰۶
*					۱۰۷
	بند مذکور حذف شود.	۴۶-۱۰-۶- استفاده از پوشش غیرشفاف و غیرقابل رویت (گونی و برزنت و ...) در مراحل اجرای نمای ساختمان ممنوع است. در این خصوص صرفاً استفاده از پوشش کاملاً شفاف و قابل رویت با رعایت نکات ایمنی (پلاستیک شفاف، توری و ...) مجاز است.		بند ۶-۱۱-۴۶	۱۰۸
*					۱۰۹

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استاندار:

معاونت هماهنگی امور عمرانی:

مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):

ریاست سازمان جیاد کشاورزی:

مدیر کل میراث فرهنگی:

شهردار شهر:

رئیس شورای شهر:

رئیس هیئت مشاوران:

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف شده اند .

ضوابط پخ

پخ عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌های از قطعه زمین را که در بیش دو مجری قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب و ایمن‌سازی حذف نموده و آن را جزو فضای شهری قرار می‌دهد. میزان پخ بستگی به فاصله دید ناظر دارد. فاصله دید نیز در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، جهت حرکت، عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. با توجه به تعریف فوق از پخ، برای دید بهتر عابران پیاده و رانندگان ایجاد پخ در ساختمان‌های واقع در محل تقاطع دسترسی‌ها الزامی است.
۶-۱۲-۲۷- پخ دو کوچه که هر دوی آن‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد، بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.
۶-۱۲-۲۸- پخ دو گذر که یکی از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو است (بیش‌تر از ۶ متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.
۶-۱۲-۲۹- طول پخ در تقاطع دو گذر که یکی از آن‌ها بلوار (دارای رفوز) و دیگری با عرض کمتر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل است.

ضوابط مربوط به پخ در این دفترچه صرفاً در تهیه نقشه‌های تفکیکی جدید و در معابر جدیدالاحداث الزامی است. در گذرهای مربوط به بافت‌های موجود و شکل گرفته طول پخ بر اساس طرح تفصیلی پیشین محاسبه می‌گردد.
شهرداری رشت، نسخه‌ی پیشنهادی خود را برای ضابطه‌ی پخ با توجه به بررسی‌های به عمل آمده در طول دوره‌ی اجرا، مطابق مباحث ترافیکی جمع‌بندی و جهت بررسی و درج در ضوابط طرح تفصیلی، به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید. در غیر اینصورت جداول طرح تفصیلی جدید ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

جدول شماره ۱-۲۵: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن‌ها در قطعه‌های برساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ	حداکثر مجموع عرض درهای پارکینگ (متر)
برساز	کمتر از ۱۲ متر	۲	۶
	۱۲ تا ۱۶ متر	۲	۷
	بیشتر از ۱۶ متر	۳	۹

جدول شماره ۲-۲۵: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن‌ها در قطعه‌های عقب‌ساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ	حداکثر مجموع عرض درهای پارکینگ (متر)
عقب‌ساز	کمتر از ۱۲ متر	۱	۴
	۱۲ تا ۱۶ متر	۲	۶
	بیشتر از ۱۶ متر	۲	۷

تبصره یک و دو بند ۶-۱۰-۲۳ مطابق جداول فوق اصلاح شود.
تبصره جدید: جانمایی درهای پارکینگ، نباید به تأمین حداکثر پارک حاشیه‌ای خدشه وارد کند.

در خصوص بند ۶-۱۰-۲ و جدول ذیل آن، ردیف ششم حذف و ردیف پنجم مطابق جدول زیر اصلاح می‌گردد.

گروه اصلی	ردیف	گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ مورد نیاز
تجاری و خدماتی - مختلط	۵	دفتر کار شامل مجتمع خدمات دفتری، دفاتر مهندسی، دفاتر وکلا و مشاغل ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها (به استثنای مطب پزشکان، در مجتمع‌های دارای بیش از دو واحد مطب) در تمامی کدپهنه‌ها	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۱ واحد پارکینگ

جدول شماره ۱-۲۵: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن‌ها در قطعه‌های برساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ	حداکثر عرض در پارکینگ
برساز	۱۰ متر و کمتر از آن	۱	۴
	بیش از ۱۰ متر از ۱۶ متر	۲	۳
	بیش از ۱۶ متر	۳	۳

جدول شماره ۲-۲۵: حداکثر تعداد بازشوی در پارکینگ و عرض مجاز آن‌ها در قطعه‌های عقب‌ساز

نوع قطعه	طول بر قطعه	حداکثر تعداد بازشوی پارکینگ	حداکثر عرض در پارکینگ
عقب‌ساز	۱۰ متر و کمتر از آن	۱	۴
	بیش از ۱۰ متر	۲	۳

اعضاء کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استادان:
 معاونت هماهنگی امور عمرانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 نماینده مشاور:

ضوابط و مقررات پارکینگ تبصره یک و دو بند ۶-۱۰-۲۳ و جداول شماره ۲۵

صفحه ۷۶
۶-۱۰-۲ تجاری

<p>۱۱۴ صفحه ۶۸ بند ۱۶-۸-۶</p>	<p>۱۶-۸-۶- احداث ساختمان در قطعه‌های حدفاصل قطعات با تعداد طبقات و ارتفاع بیشتر نسبت به کدپهنه تعیین شده در طرح تفصیلی پس از رعایت شروط زیر و بدون تغییر در کدپهنه‌ی اصلی (یک طبقه مازاد نسبت به کدپهنه تعیین شده و حداکثر به میزان ۳/۳ متر مازاد بر کد پهنه مربوطه) مجاز است: - تنها شامل یک قطعه مالکیت در حدفاصل دو قطعه با تعداد طبقات بیشتر باشد. - قطعه‌های مالکیت طرفین پلاک (با تعداد طبقات بیشتر) باید دارای پایانکار صادره تا پایان سال ۹۴ بوده یا بر اساس پروانه ساختمانی که دارای طبقه بیشتر از کد پهنه طرح تفصیلی است، عملیات ساختمانی را حداقل در حد اجرای فونداسیون آغاز نموده باشد. - تمامی الزامات طرح تفصیلی از جمله سرانه‌ی فضای باز به ازای هر واحد فعالیتی و تأمین پارکینگ در قطعه فراهم باشد.</p>	<p>بند ۶-۸-۱۶- بدین شکل اصلاح شود: - به منظور ساماندهی به سیما و منظر شهری و جلوگیری از اغتشاش بصری در خط آسمان احداث ساختمان در قطعه‌های حدفاصل حداکثر یک قطعه یا دو قطعه‌ی همجوار باقیمانده در یک محور با تعداد طبقات و ارتفاع بیشتر نسبت به کدپهنه تعیین شده در طرح تفصیلی، پس از رعایت شروط زیر و بدون تغییر در کدپهنه‌ی اصلی (حداکثر تا یک طبقه‌ی مازاد، نسبت به کد پهنه تعیین شده در طرح تفصیلی با سطح اشغال مجاز آخرین طبقه)، مجاز است. <u>شروط لازم به شرح ذیل است:</u> - به جز دو قطعه‌ی همجوار مورد نظر، سایر قطعات واقع در معبر، دارای تعداد طبقات بیشتر از کدپهنه‌ی مصوب آن دو قطعه باشند. - قطعه‌های با تعداد طبقات بیشتر، دارای پروانه ساختمانی یا پایان کار ساختمانی تا زمان ابلاغ این ضابطه اصلاحی باشند. - چنانچه ملک از یک طرف به معبر و از طرف دیگر به قطعه مالکیت با تعداد طبقات بیشتر محدود باشد (در نیش یا آخرین پلاک واقع در معبر با کدپهنه‌ی R.M یا S باشد)، ارتفاع بنای احداثی در قطعه‌ی مالکیت مجاور با تعداد طبقات بیشتر از کدپهنه‌ی طرح تفصیلی برای این منظور ملاک عمل است و می‌تواند از این ضابطه (حداکثر تا یک طبقه‌ی مازاد، نسبت به کدپهنه‌ی تعیین شده در طرح تفصیلی) استفاده نماید. - ملاک همجواری قطعه‌های مالکیت همجواری آن قطعات در یک معبر است. - تمامی الزامات طرح تفصیلی از جمله سرانه‌ی فضای باز به ازای هر واحد فعالیتی و تأمین پارکینگ باید در قطعه فراهم باشد.</p>	<p>بند ۶-۸-۲۲- ارتفاع قطعات مالکیت با قولنامه عادی و فاقد اسناد مالکیت شش دانگ و مشاع با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک (کمتر از ۲۰۰ مترمربع) حداکثر برابر با ۷/۶ متر (دو طبقه از سطح معبر بدون پیلوت) است. تبصره: قطعات مالکیت فوق‌الذکر که دارای ساخت قدیمی مربوط به قبل از سال ۱۳۸۲ هستند از ضابطه فوق‌الذکر مستثنی بوده و تابع کد ارتفاعی مصوب و ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مندرج در همین گزارش‌اند.</p>	<p>۱۱۵ صفحه ۷۱ بند ۶-۸-۲۲</p>	<p>تبصره ۱: با توجه به شیب‌دار بودن سقف در شهر رشت پیش‌زدگی سقف نسبت به حد مالکیت در بر کلیه‌ی گذرهای موجود در شهر رشت تا میزان ۶-۲</p>	<p>این بند و تبصره ذیل آن حذف گردد.</p>	<p>تبصره ۱: با توجه به شیب‌دار بودن سقف در شهر رشت، پیش‌زدگی سقف نسبت به حد مالکیت و جداره ساختمان در بر کلیه‌ی گذرهای موجود در شهر رشت تا میزان حداقل ۸۰ و حداکثر ۱۱۰ سانتی متر الزامی است.</p>
<p>۱۱۶ صفحه ۶۵ بند یک بند ۶-۲</p>	<p>تبصره ۱: با توجه به شیب‌دار بودن سقف در شهر رشت پیش‌زدگی سقف نسبت به حد مالکیت در بر کلیه‌ی گذرهای موجود در شهر رشت تا میزان ۶-۲</p>	<p>این بند و تبصره ذیل آن حذف گردد.</p>	<p>تبصره ۱: با توجه به شیب‌دار بودن سقف در شهر رشت، پیش‌زدگی سقف نسبت به حد مالکیت و جداره ساختمان در بر کلیه‌ی گذرهای موجود در شهر رشت تا میزان حداقل ۸۰ و حداکثر ۱۱۰ سانتی متر الزامی است.</p>				

اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

.....:
 معاونت هماهنگی امور شهروانی:
 مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون):
 ریاست سازمان جهاد کشاورزی:
 مدیر کل میراث فرهنگی:
 شهردار شهر:
 رئیس شورای شهر:
 رئیس شهرداری:

(Handwritten signature in blue ink)

آیتم های ستاره دار (*) در طول جلسات کارشناسی حذف