

ضوابط سقف تراکم در شهر رشت

"پیوست ضوابط طرح تفصیلی شهر رشت"

"بخش اول"

۱- برای قطعات با کاربری مسکونی، با مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از آن، اعطای سطح اشغال و تراکم به

شرح زیر عمل می شود:

الف: سطح اشغال همکف، حداکثر با رعایت حیاط خلوت سرتاسری به عرض ۲ متر در یکی از جهات چهارگانه، با در نظر گرفتن موقعیت قطعه و معبر اصلی، حداکثر در دو طبقه بر روی پیلوت و تعداد واحد ها، متناسب با تامین پارکینگ طبق ضوابط طرح تفصیلی.

تبصره ۱-۱: دریافت استعلام عدم نیاز، برای قطعات به مساحت کمتر از ۷۴ مترمربع، از مدیریت توزیع برق و شرکت گاز و شرکت آب و فاضلاب و شرکت مخابرات منطقه مربوطه، الزامی است.

تبصره ۱-۲: در خصوص قطعات به مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم گیری خواهد شد.

۲- برای قطعات با کاربری مسکونی، واقع در کوچه های با عرض ۶ متر تا کمتر از ۸ متر، اعطای سطح اشغال و

تراکم به شرح زیر عمل می شود:

الف: قطعات به مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع، با رعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا دو طبقه بر روی پیلوت.

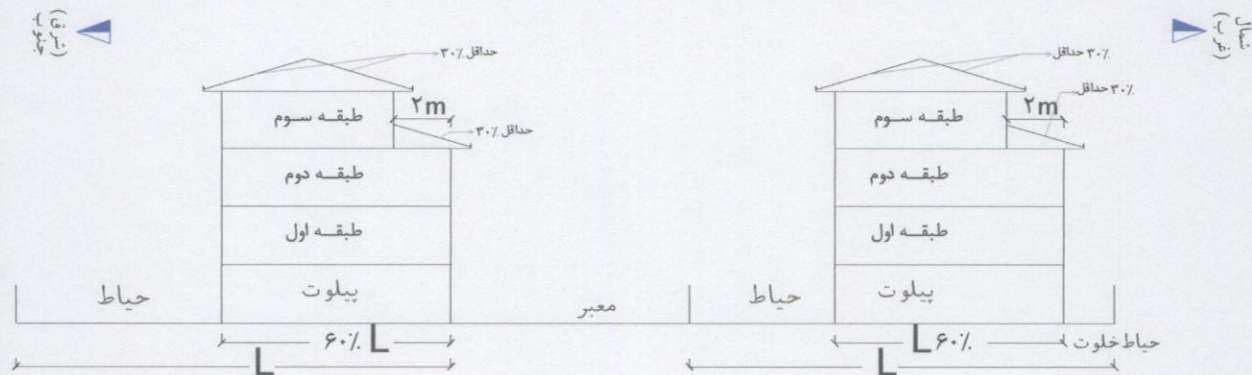
ب: قطعات به مساحت ۳۰۰ مترمربع تا کمتر از ۵۰۰ مترمربع، با رعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۳ طبقه بر روی پیلوت.

تبصره ۱ بند ب: رعایت ۲ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه سوم در کلیه قطعات، مطابق با کروکی های ذیل است.

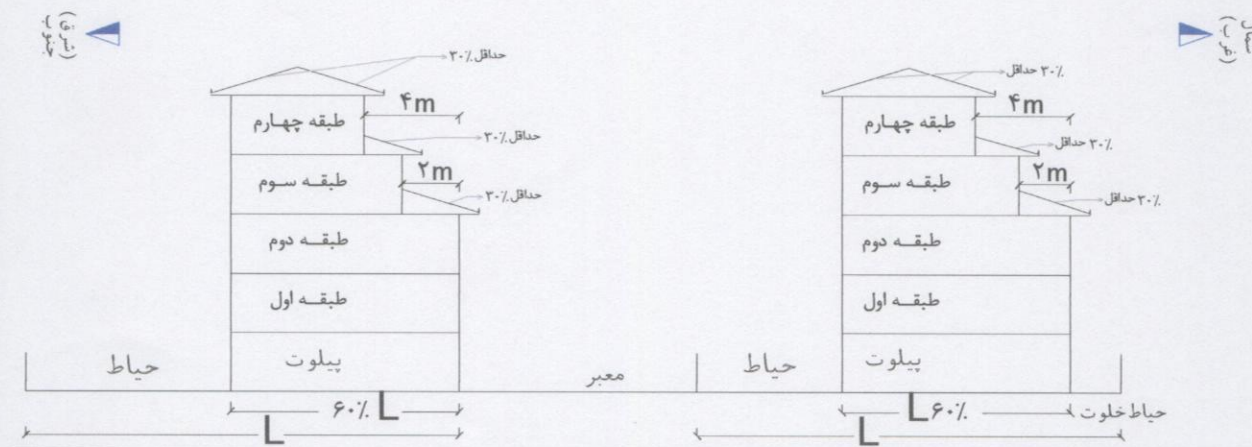
* به استناد بند ۱۰ کمیسیون ماده ۵ *

* تاریخ ۹۰/۱۰/۲۹
سازمان مسکن و شهرسازی
(کلیه امور)
استان گیلان

۱
۶۶



ج : قطعات به مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر ، بارعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۴ طبقه بر روی پیلوت .
تبصره ۱ بند ج: رعایت ۲ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه سوم و ۴ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه چهارم در کلیه قطعات ، مطابق با کروکی های ذیل است .



۳- برای قطعات با کاربری مسکونی، واقع در کوچه های با عرض ۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر، اعطای سطح اشغال و تراکم به شرح زیر عمل شود :

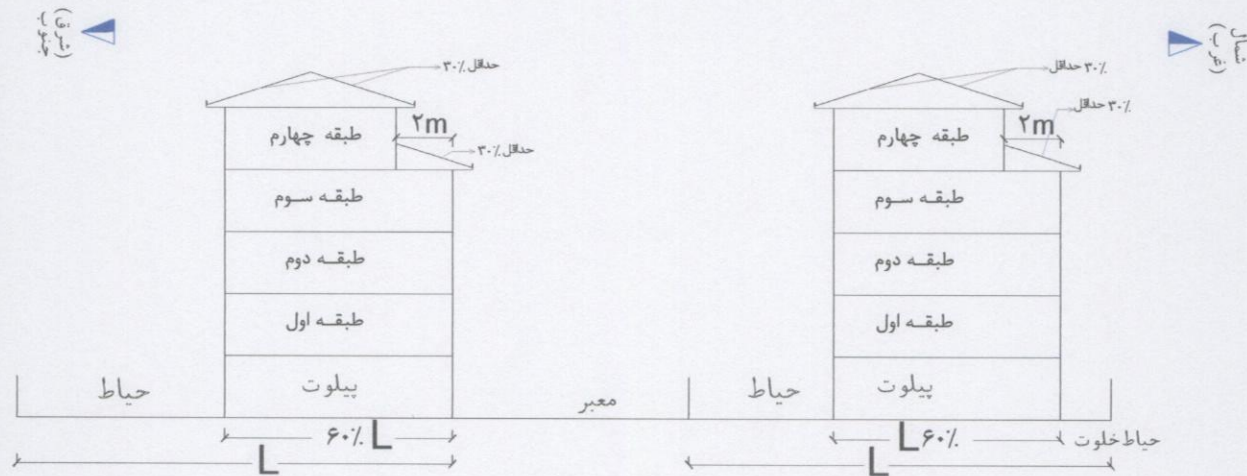
الف : قطعات به مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع ، بارعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۳ طبقه بر روی پیلوت .

* به استناد بند ۱۱ کمیسیون ماده ۵ *

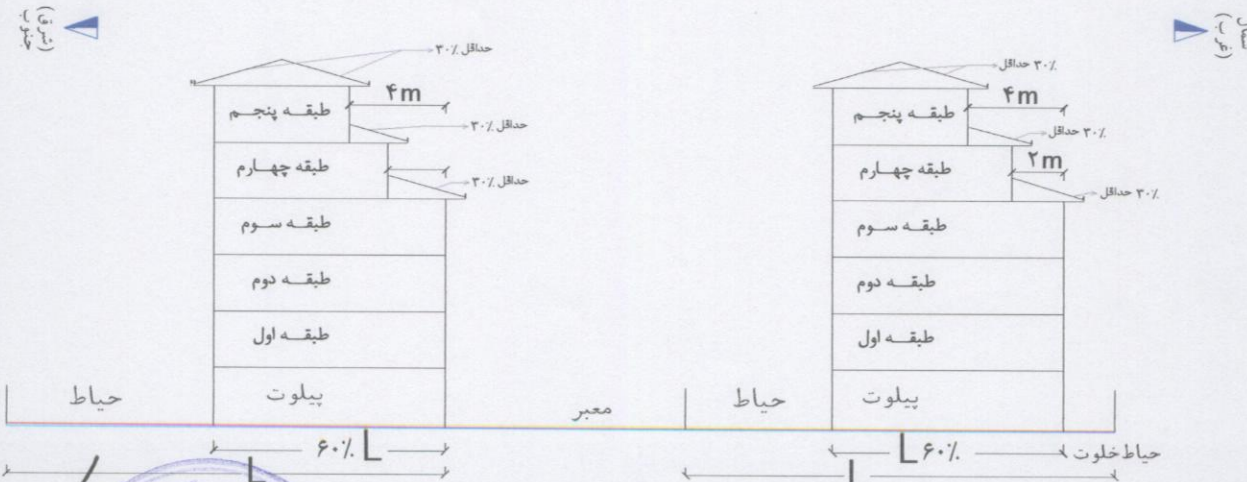
* سازمان شهرداری و شهرداری *

* (رو از ص ۵۵) *

ب: قطعات به مساحت ۲۵۰ مترمربع تا زیر ۵۰۰ مترمربع، بارعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۴ طبقه بر روی پیلوت. تبصره ۱ بند ب: رعایت ۲ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه چهارم در کلیه قطعات، مطابق با کروکی های ذیل است.



ج: قطعات بیش از ۵۰۰ مترمربع، بارعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۵ طبقه بر روی پیلوت. تبصره ۱ بند ج: رعایت ۲ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه چهارم و ۴ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه پنجم در کلیه قطعات، مطابق با کروکی های ذیل است.



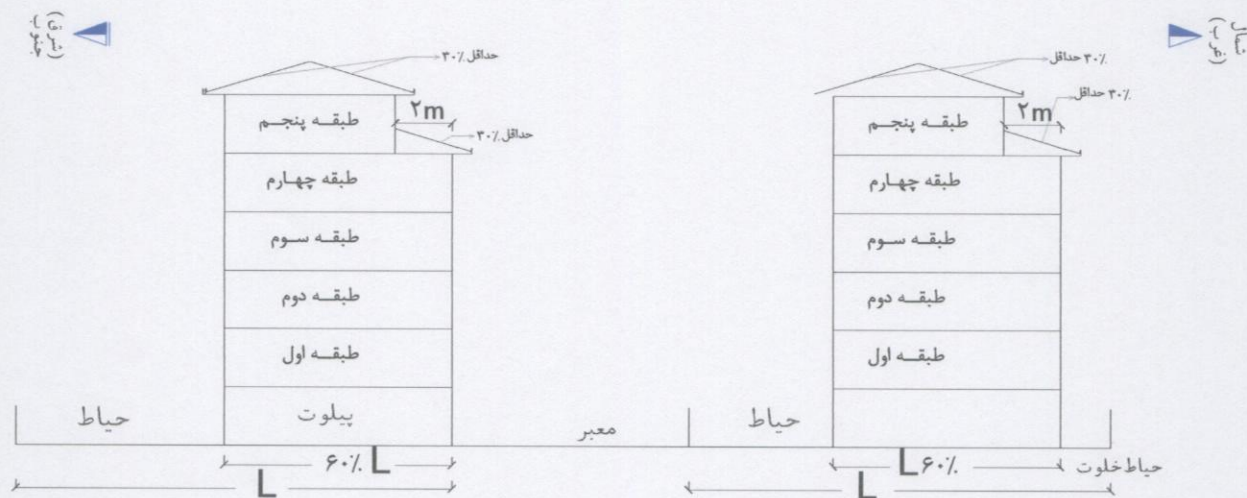
وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن
بنیاد ملی مسکن
کمیسیون ماده ۵
تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۲۹
(سه از حالت)

۴- برای قطعات با کاربری مسکونی، واقع در خیابان های با عرض ۱۰ متر تا کمتر از ۱۲ متر، اعطای سطح اشغال و تراکم به شرح زیر عمل می شود:

الف: قطعات با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع، بارعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۴ طبقه بر روی پیلوت.

ب: قطعات با مساحت ۳۰۰ متر مربع تا زیر ۵۰۰ مترمربع، بارعایت سطح اشغال همکف، حداکثر در ۶۰٪ طول پلاک و رعایت پارکینگ مطابق با ضوابط طرح تفصیلی، حداکثر تراکم تا ۵ طبقه بر روی پیلوت.

تبصره ۱ بند ب: رعایت ۲ متر فاصله از لبه ساختمان در طبقه پنجم در کلیه قطعات، مطابق با کروکی های ذیل است.



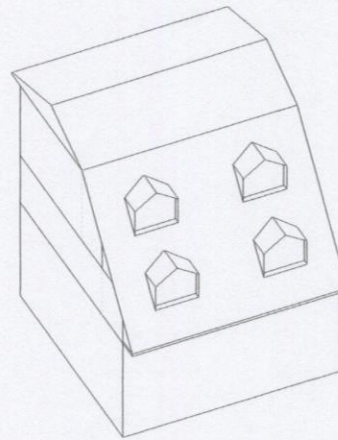
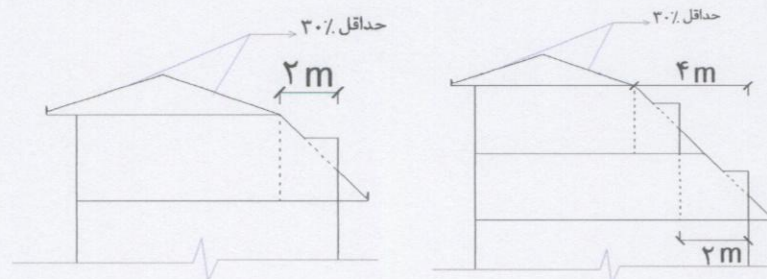
ج: در قطعات پیش از ۵۰۰ مترمربع، برای احداث بنا بیش از ۵ طبقه، با ارائه نقشه معماری، موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم گیری خواهد شد.

د: چنانچه مالکان قطعات واقع در خیابان های با عرض ۱۲ متر و بالاتر، درخواست احداث بنا در قالب بند "الف و ب" موضوع این ماده را داشته باشند، اعطای سطح اشغال و تراکم مطابق با بند های مذکور، مجاز است. **تبصره ۱ بند ۵:** در صورت درخواست احداث بنا بیش از موارد بند "د"، با ارائه نقشه معماری، موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم گیری خواهد شد.

تبصره کلی شماره ۱: احداث سقف شیبدار، در عقب سازی های اعلام شده در مواد فوق و همچنین طبقه آخر، الزامی است.

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی
استادبند علی کمسیون ماده ۵
* به استناد بند ۱ ماده ۵ *
* تاریخ ۹۰/۱۰/۲۹ *
* (چهار از هفت) *

تبصره کلی شماره ۲: علاوه بر کروکی های فوق برای ایجاد سقف شیبدار در قسمت عقب سازی، کروکی ها و نمونه های اجرا شده ی ذیل نیز، برای ایجاد سیمای مناسبتر شهری، پیشنهاد می گردد.



نمایش ۳ بعدی نحوه اجرای سقف شیبدار و پنجره در طبقات بالای ساختمان که مشمول اعمال ضوابط عقب سازی می گردد.

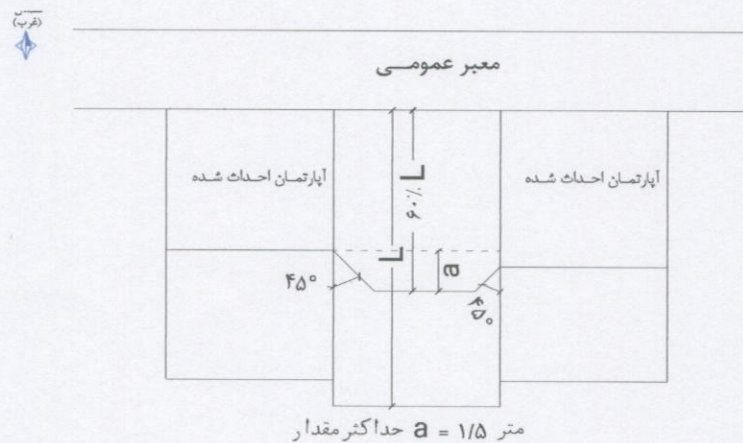
نمونه های اجرایی:



۱
 سازمان مسکن و شهرسازی
 * به استناد سند تک برگ مسکن شماره ۵۰۶۱۹۰۱۲۹ *
 * (پنج از هفت) *



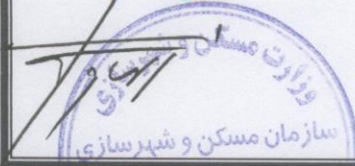
تبصره کلی شماره ۳: در هر یک از موارد بالا و در بافت منظم شهری (نظیر گلزار و منظریه)، که طول قطعات همجوار، نزدیک به هم یا مساوی است، چنانچه 60% طول قطعه، از بناهای مجاور موجود، تجاوز نماید، رعایت پخ با زاویه 45° درجه الزامی است. در طول پخ فوق، تعبیه باز شو ممنوع می باشد.



تبصره کلی شماره ۴: مساحت های اعلام شده برای رعایت 60% طول پلاک و حداکثر سطح اشغال سقف اعطایی موضوع این ضوابط، پس از رعایت عقب نشینی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره کلی شماره ۵: کلیه ضوابط فوق، شامل بافت بازار و حرایم بناهای ثبت شده میراث فرهنگی و

محدوده های مصوب دارای طرح های شهرسازی موضعی و موضوعی نخواهد شد.



* به استناد بند ۱ ماده ۵ *

* تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۹ *

* (شش از صفت) *

تبصره کلی شماره ۶: استفاده از هر گونه ضوابط اعطای تراکم تشویقی مصوب قبلی کمیسیون ماده ۵، اعم از ضوابط تشویقی احداث آسانسور و استفاده از ۲۵٪ تراکم مازاد و ...، حداکثر در قالب سقف تراکم اعطایی فوق، امکان پذیر خواهد بود.

تبصره کلی شماره ۷: در صورت تخطی مالکان از سقف تراکم اعطایی و احداث بنای مازاد بر این ضوابط، شهرداری مجاز است کلیه تراکم اضافی اعطا شده مطابق با این ضوابط را، به عنوان تخلف ساختمانی محسوب و به دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها اعلام نماید.

تبصره کلی شماره ۸: با توجه به شفاف نبودن ضابطه پارکینگ در خصوص نحوه جانمایی پارک خودرو در ضوابط طرح تفصیلی رشت و همچنین افزایش تعداد خودرو در سطح شهر و مشکلات به وجود آمده در ساختمانهای مسکونی، به جهت ابهام در حد و حدود پارکینگ ها و مسیر دسترسی به آن و ابهام در نحوه تطبیق ضوابط شهرسازی با ضوابط ثبت اسناد و املاک و دستورالعمل تهیه نقشه های تفکیکی آپارتمانها، توسط مهندسان نقشه بردار عضو سازمان نظام مهندسی، مقرر گردید اصلاحیه ضوابط پارکینگ در کوتاهترین زمان ممکن، تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.



* به استناد بند ۵ کمیسیون ماده ۵ *

* تاریخ تصویب: ۱۳۹۰/۱۰/۲۹ *

* (حداکثر سقف) *