

شرکت مادر تخصصی
عمران و بهسازی شهری ایران

طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر سنجان

ضوابط و مقررات ساخت و ساز
کاربری اراضی و معابر پیشنهادی
محدوده پروژه های پیشگام توسعه و نوسازی

پاییز ۱۳۹۳



مهندسین مشاور معمار و شهرساز



۱- ضوابط ساخت و ساز در محدوده بافت فرسوده

ضوابط ساخت و ساز در اراضی مسکونی بر اساس آخرین هماهنگی به عمل آمده با شهرداری و شورای شهر سنجان در جلسه مورخ ۹۲/۱/۲۰ به شرح زیر اصلاح و تعیین شده است:

- در معابر با عرض کمتر از ۶ متر ۱ طبقه با سطح اشغال ۶۰ درصد.
- در معابر با عرض کمتر از ۸ متر، ۲ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۶۰ درصد.
- در معابر با عرض ۸ تا ۱۲ متر، ۳ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۶۰ درصد و حداقل مساحت ملک ۱۸۰ مترمربع
- در معابر با عرض بیشتر از ۱۲ متر، ۴ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۵۰ درصد و حداقل مساحت ملک ۲۵۰ مترمربع.

تبصره ۱- در صورت تجمیع قطعات و رسیدن به حدنصاب ۴۰۰ متر مربع، یک طبقه تراکم تشویقی مازاد بر تراکم های فوق به متقاضیان تعلق می گیرد.

تبصره ۲- برای املاکی که مساحت آنها قبل از تعریض بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر مربع هستند حداکثر ساخت ۱ طبقه روی پیلوت مجاز است.

تبصره ۳- حداقل مساحت تفکیک در محدوده بافت فرسوده ۱۸۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۴- مساحت زیرزمین و آن قسمت از طبقه همکف که به صورت پیلوت و برای پارکینگ، انباری و تأسیسات استفاده می شود جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

تبصره ۵- افزایش تعداد طبقات بیش از ارقام ارائه شده در جدول بالا حتی در صورت کاهش سطح اشغال و حفظ تراکم مجاز نیست.

تبصره ۶- بر اساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی جهت تشویق نوسازی و تجمیع در محدوده بافت فرسوده تراکم پایه برای اراضی با مساحت ۱۸۰ متر و بیشتر در محدوده بافت فرسوده با ۶۰ درصد افزایش ۱۴۰ درصد بوده و مازاد آن در صورت تطابق منطقه مسکونی مورد نظر با ضوابط و مقررات مربوطه بایستی به صورت خرید تراکم صورت گیرد.

تبصره ۷- زمین های مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع مجاز به ساخت و ساز در محدوده بافت فرسوده نبوده و باید با اراضی مجاور تجمیع گردند. در صورتی که امکان تجمیع به دلایل مختلف از جمله شکل قطعات مجاور یا وجود ساختمان های نوساز در اطراف قطعه وجود نداشته باشد مالک مجاز به احداث یک واحد مسکونی با حداکثر مساحت ۶۰ مترمربع هست.



تبصره ۸- در اراضی مسکونی با مساحت ۱۸۰ مترمربع و بیشتر تأمین یک پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی ضروری است.

سایر جزئیات ضوابط و مقررات ساخت و ساز در پلاک‌های تجاری مطابق با ضوابط مصوب طرح جامع می باشد.

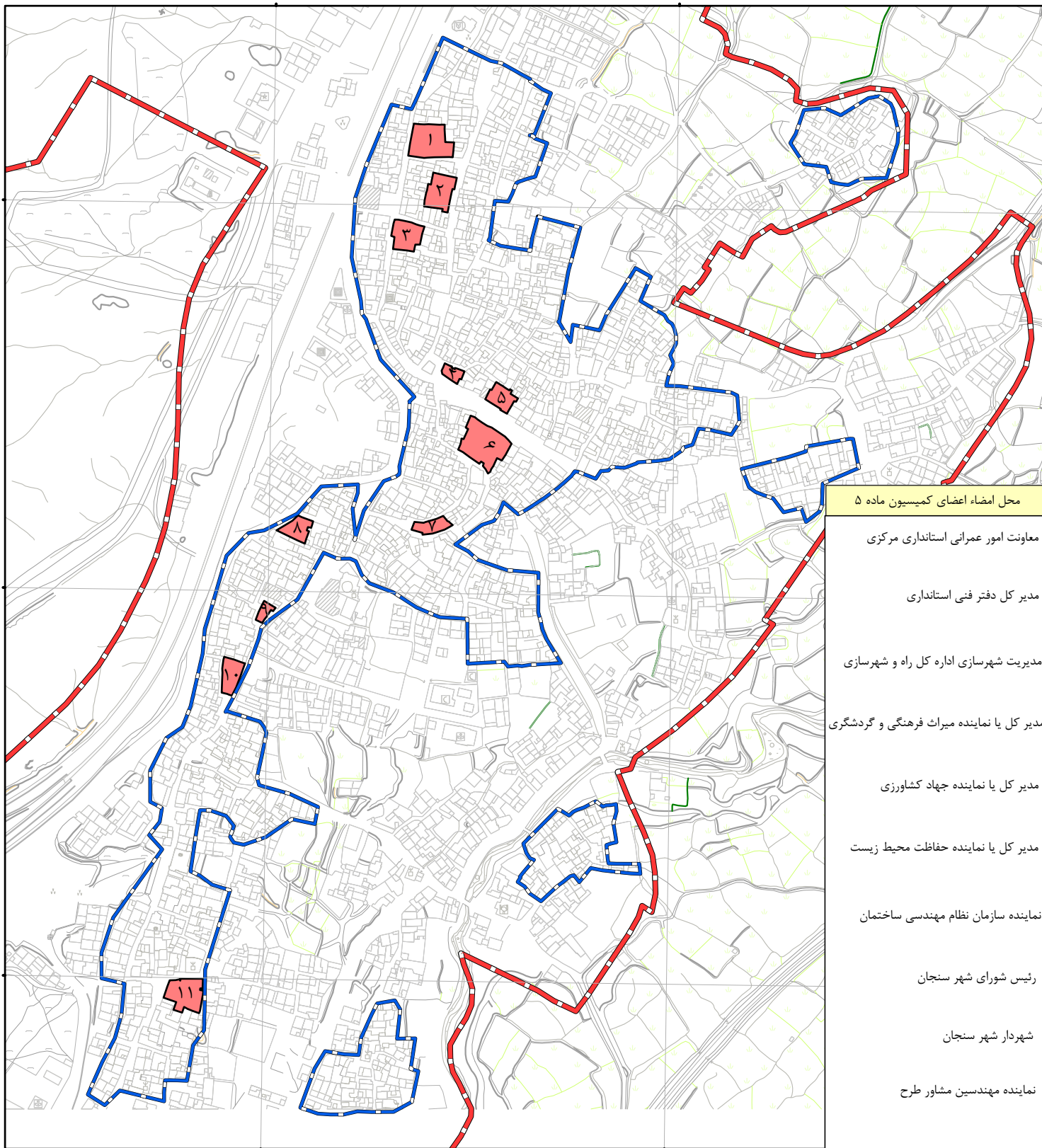
۲- ضوابط ساخت و ساز در حریم بناهای تاریخی

امامزاده گان زرینه و بهجت خاتون : در نظر گرفتن حریم به شعاع پنجاه متر و حداکثر ارتفاع ساخت و ساز دو طبقه بعلاوه پیلوت (هشت متر و هفتاد سانت) ضمناً با عنایت به شأن و جمعیت پذیری این مکان متبرکه توصیه می شود بمنظور حفظ منظر شهری و تسهیل در خدمات رسانی به شعاع یک پلاک توسط مدیریت محترم شهری تملک و به محدوده امامزاده الحاق گردد.

مظهر قنات : ممنوعیت ساخت و ساز به شعاع بیست متر، ضمناً اقدامات قانونی به جهت جلوگیری از اتصال لوله های فاضلاب به داخل قنات از سوی نهادها و دستگاه های زیربط صورت پذیرد.

مسجد شبستان: در نظر گرفتن حریم به شعاع یک پلاک و حداکثر ارتفاع ساخت دو طبقه بعلاوه پیلوت (هشت متر و هفتاد سانتی متر) با درج ممنوعیت احداث زیرزمین.

حمام محله علیا : واقع در روبروی کوچه شهید حمیدرضا مقدسی- در نظر گرفتن حریم به شعاع یک پلاک و حداکثر ارتفاع ساخت و ساز دو طبقه بعلاوه پیلوت (هشت متر و هفتاد سانتی متر) با درج ممنوعیت احداث زیرزمین.



محل امضاء اعضای کمیسیون ماده ۵	
معاونت امور عمرانی استانداری مرکزی	
مدیر کل دفتر فنی استانداری	
مدیریت شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی	
مدیر کل یا نماینده میراث فرهنگی و گردشگری	
مدیر کل یا نماینده جهاد کشاورزی	
مدیر کل یا نماینده حفاظت محیط زیست	
نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان	
رئیس شورای شهر سنجان	
شهردار شهر سنجان	
نماینده مهندسین مشاور طرح	

کارفرما:	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران
عنوان پروژه:	طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر سنجان
عنوان نقشه:	موقعیت پروژه های پیشنهادی محرك توسعه و نوسازی
شماره نقشه:	
مقیاس:	1:5,500
مؤنندبین مشاور	معمار و شهرساز

راهنمای نقشه :	
محدوده شهر	
محدوده بافت فرسوده	
پروژه های پیشنهادی	

وزارت مسکن و شهرسازی
شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی
شهری ایران